



Velkommen til

Vaulakleivo 14
4331 Ålgård

EiendomsMegler 1

Velkommen til

Vaulakleivo 14
4331 Ålgård

Flott og godt ivaretatt enebolig m/ garasje på solrik og skjermet tomt - Nydelig utsikt!

Huset ligger i rolige blindgate, sentralt på Ålgård med kort avstand både til skoler, barnehager og alle fritidsaktiviteter. Foran boligen er det en kjekk lekeplass og i tilknytning til ungdomsskolen er det kjekk sykkelløype som er veldig populær.
Garasje med asfaltert gårdsrom foran boligen. Flott og velstelt hage, skjermet for vind og med ypperlige solforhold.
Boligen er godt ivaretatt gjennom årene og har hatt samme eier siden 1974. Både kjøkken og bad er oppgradert i senere tid.

Innhold:
U.et: Entrè, kjellerstue, 2 soverom, 2 boder, bad, vaskerom.
1.et: Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom.
Garasje m/loft og hagestue.

Velkommen til visning!

Nøkkelinformasjon

Prisantydning	kr	5 250 000
Omkostninger*	kr	132 340
Totalpris inkl. omk.	kr	5 382 340
BRA/BRA-I		185/160 m²
Ant. sov.		3
Tomteareal		ca. 494 m²
Eiendomstype		Enebolig
Eierform		Eiet
Byggeår		1974
Energimerking		D

Les salgsoppgaven nøye

Som megler møter jeg hele tiden mennesker på jakt etter drømmeboligen. Fordi boligkjøp er en av de viktigste investeringene du gjør i livet ditt, har jeg full forståelse for at det kan være en krevende prosess. Det er mye informasjon man skal sette seg inn i, og mange spørsmål som dukker opp underveis.

Hovedmålet med denne salgsoppgaven er å gi deg nettopp all informasjonen du trenger, slik at du har det beste grunnlaget for å bestemme deg for om du ønsker å bli med i budrunden eller ikke.

Jeg anbefaler deg å lese nøye gjennom salgsoppgaven, slik at du stiller mest mulig forberedt på visning. Uansett hvilke spørsmål du har, er det bare å ta kontakt med meg.

Lykke til!



Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

Informasjon om eiendommen

Pris

Prisantydning	kr	**5 250 000**
Omkostninger*	kr	**132 340**
Totalpris inkl. omk.	kr	**5 382 340**

***Omkostninger**
Dok.avg. til staten, 2,5%: kr 131 250
Tinglysning av hjemmelsdok.: kr 545
Tinglysning av pantedok.: kr 545

Sum omkostninger: kr 132 340

Regnestykket forutsetter at det kun tinglyses ett pantedokument og at eiendommen selges til prisantydning. Det tas forbehold om endringer i avgifter/gebyrer.

Boligkjøperforsikring kr 16 400 – 19 200 (valgfritt tillegg)

Offentlige/Kommunale avgifter
Kommunale avgifter: kr 26 700 pr. år for 2026
De kommunale avgiftene dekker vann, avløp, renovasjon og feiing, samt eiendomsskatt.
I oppgitt beløp inngår også eiendomsskatt til kommunen. Den totale kostnaden kan variere etter eget forbruk.

Registerbetegnelse
Gnr. 7, bnr. 333 i Gjesdal kommune.

Areal
Enebolig:

BRA-i: 160 m2
BRA total: 160 m2

1. etasje
BRA-i: 85 m2.
TBA: 32 m2.

-1. etasje
BRA-i: 75 m2.

Garasje:

BRA-e: 25 m2
BRA total: 25 m2

1. etasje
BRA-e: 19 m2.

2. etasje
BRA-e: 6 m2.

Arealopplysningene er basert på arealmåling utført av bygningssakkyndig i samsvar med gjeldende regler for arealberegning av boliger.

Internt bruksareal (BRA-i) er areal innenfor boligens omsluttende vegger. Det er for eksempel stue, soverom, kjøkken, entré, bad, loftsrom, innvendig bod og gangareal mellom disse. Dersom boligen består av en bruksenhet med flere selvstendige boenheter, skal de selvstendige boenhetene kategoriseres som BRA-i. Et eksempel på dette kan være en enebolig med adskilt utleieenhet.

Eksternt bruksareal (BRA-e) er for eksempel en ekstern bod, kjellerstue med egen inngang, gjesterom, tilleggsbygg eller andre rom som tilhører boenheten, men som ikke er direkte tilknyttet det interne arealet. Tilleggsbygg kan være for eksempel garasje, naust eller utvendig bod.

Innglasset balkong (BRA-b) er innglassede balkonger, verandaer og altaner som disponeres av boenheten.

Terrasse- og balkongareal (TBA) er arealet av terrasser, altaner, verandaer og åpne balkonger som er tilknyttet boenheten.

Boligens gulvareal (GUA) er boligens samlede gulvareal, og areal med lav takhøyde (ALH) er areal uten krav til minste himlingshøyde.

Antall soverom
3

Eierform
Eiet

Boligtype
Enebolig

Parkering
Parkering i garasje og eget gårdsrom. Automatisk portåpner til garasjen. Det er installert el-bil lader.

Tomt
Tomteareal er 494 m² på eiet tomt.

Tomtebeskrivelse
Pent opparbeidet tomt med asfaltert gårdsrom, plattinger, prydbusker, hage og skjermet terrasse. Lunt og solrikt.

Byggeår
Ca. 1974

Innhold
Enebolig:
Underetasje BRA-i: Entré/gang, bad, bod, vaskerom, hobbyrom brukt som stue, soverom og rom innredet som soverom.
1. etasje BRA-i: Gang, stue, kjøkken, bad og to soverom.

Del av garasje:
1. etasje BRA-e: Garasje på 19 m².
Loft BRA-e: Loft på 6 m².

Balkong og terrasse på 32 m².

I underetasjen er rom godkjent som sportsbod innredet og omgjort til soverom og rom godkjent

som hobbyrom innredet og omgjort til stue. Badet i underetasjen er utvidet ved at en del av tilstøtende matbod er innlemmet i badet.

Disse omgjøringene er gjort uten byggemelding til kommunen og uten at nødvendig godkjennelse er gitt. Arealet av disse rommene er målbart selv om det ikke er godkjent til varig opphold.

Standard
Inngang til boligen i boligens underetasje med enkel adkomst fra garasje og gårdsrom. Nyere ytterdør med kodelås.

Underetasje:

Entre/gang med fliser på gulv og varmekabler under. Videre er det parkett på gulv og lyse vegger, og trapp med parkett opp til hovedetasjen.
Skyvedørsgarderobe med god plass til klær og sko.

Helfliset bad med vegghengt wc, dusj med glassvegg og vask i seksjon. Varmekabler i gulv.
Badet ble totalrenovert i 2013.

Vaskerom innredet med skap og hylle- og opphengssystem. Dør direkte ut til baksiden av huset.
Opplegg for vaskemaskin og utslagsvask.
Belegg på gulv og malt panel på vegger.

Kjellerstue med vedovn. Furugulv og malt panel på vegger og lysnet tretak. Kjellerstua er omtalt som hobbyrom på tegningene.

Det er to soverom i etasjen med plass til seng, pult og garderobeskap. Det ene soverommet er byggemeldt som sportbod.

Trapperom med vinduer som slipper naturlig lys inn.

1. etasje:

Romslig vinkelstue med plass til flere sittegrupper. Store vinduer som ivaretar den flott utsikten mot Edlandsvatnet. Skyvedør ut til solrik terrasse med hagestue. Parkett på gulv og lyse vegger. Vedovn med glassdør gir god varme på kalde vinterdager. Plass til langbord i tilknytning til kjøkkenet.

Åpen løsning inn til kjøkken, men likevel fint skjermet fra stuen. Her er det også plass til kjøkkenbord.
Vinduer mellom skap og benkeplate slipper naturlig lys inn i rommet og stort vindu ivaretar den flotte utsikten. Rommet ble omgjort og oppusset i 2007.
Klassisk og tidløst kjøkken i eikefiner. God lagrigsplass i skuffer og skap. Integrerte hvitevarer og fliser over benk. Benkeplate med god arbeidsflate.

Bad med fliser på gulv med varmekabler. Dusjhjørne , toalett og vask i seksjon.

Hovedsoverom med skyvedørsgarderobe og utgang til altan.
Soverom med teppe på gulv og lyse vegger. Innredet med køyeseng og pult.

Garasje med loft med lagringsplass.

Selger har innhentet en tilstandsrapport av boligen/eiendommen som er inntatt i salgsoppgaven. Av rapporten fremgår det at en eller flere bygningsdeler har fått tilstandsgrad ikke undersøkt/ikke tilgjengelig for undersøkelse (TG IU), 2 (TG2) og/eller 3 (TG3). Rapporten beskriver

også avvik på undersøkte bygningsdeler uten tilstandsgrad. Rapporten inneholder informasjon om avvikene og konsekvensen av disse. For avvik som er gitt TG3 har den bygningssakkyndige i tillegg gitt et anslag på hva det vil koste å utbedre disse avvikene. Ettersom kjøper regnes å være kjent med forhold som tydelig fremgår av tilstandsrapporten, oppfordres du til å sette deg grundig inn i rapporten i sin helhet. Herunder også punktet om helse, miljø og sikkerhet.

TG3 - Store eller alvorlige avvik

- Underetasje Vaskerom - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

- 1. Etasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

TG2 - Avvik som kan kreve tiltak

- Taktekking | Undertekking på tak er eldre enn 18 år. Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.

- Yttervegger/Veggkonstruksjon | Musebånd bak kledning er observert med rust-/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres.

- Vinduer og takvinduer/takluker/overlys | Det er påvist noen glassruter som er punkterte. Flere vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

- Underetasje Bad - Vanntett sjikt, membran og sluk | Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk, og det er heller ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

- Underetasje Vaskerom - Overflater, vegger og himling | Veggflater i våtsone ved utslagsvask er ikke utført med fuktbestandige materialer/overflater. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse for områder utsatt for vannsprut og fuktbelastning.

- Underetasje Vaskerom - Ventilasjon | Det er kun lufteventil i vindu.

- 1. Etasje Bad - Overflater, vegger og himling | Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

- 1. Etasje Bad - Ventilasjon | Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

- 1. Etasje Kjøkken - Overflater og innredning | Liten skade i skjøt av benkeplater. Skaden er av estetisk karakter og har ikke noe å si for innredningens videre funksjon.

- Innvendige vannledninger | Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Innvendige avløpsrør | ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Varmepumpe | Det er registrert støy fra utedel til varmepumpe under befaring. Støyen vurderes å være høyere enn normalt forventet driftsnivå eller av en karakter som kan indikere slitasje, vibrasjoner eller behov for vedlikehold.

- Tomteforhold - Fuktsikring og drenering | Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

- Tomteforhold - Forstøtningsmurer | Det er påvist flere riss/sprekker i støttemur av murt naturstein. Forholdet kan tyde på bevegelser, setninger, frostspreng, jordtrykk eller svekkelser i murkonstruksjonen, og vurderes som et avvik ift. normal tilstand.

TGIU - Ikke undersøkt/utilgjengelig

- Underetasje Vaskerom - Tilliggende konstruksjoner våtrom | Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygging som gjør hulltaking unødvendig. Våtsone står mot yttervegg samt det er ingen fuktpåkjenninger på alternative vegger. Det er foretatt overflatersøk på trepaneler på begge sider av vegger, uten å påvise unormale forhold.

Helse, miljø og sikkerhet

- Snøfangere: Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket.

- Rekkverk på balkong eller terrasse: Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

- Radon: Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

- Trapperekkverk: Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

- Håndløper i trapp: Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet.

- Inntak og sikringsskap: Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

- Elektrisk anlegg: Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Innbo og løsøre
Når ikke annet er avtalt, overdras eiendommen med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med, jf. avhendingsloven. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen. Loven inneholder ingen detaljert oversikt over hva som omfattes av «innredning og utstyr», og over hva som skal regnes som «fastmontert eller særskilt tilpasset». Partene kan fritt avtale hva som skal følge eiendommen ved salg. Bransjens liste over løsøre og tilbehør som skal følge med eiendommen, er en del av avtalen mellom kjøper og selger dersom ikke annet er opplyst i salgsoppgaven, kjøper har tatt forbehold i bud eller annen måte er inngått. Er ikke annet avtalt, vil løsøre og tilbehør medfølge slik dette fremkommer av avhendingsloven og bransjens tilbehørsliste inntatt i salgsoppgaven.

Beliggenhet
Beliggende på Fiskebekk som er et etablert og rolig boligområde sentralt på Ålgård. Fra boligen er det kort avstand til skoler, flere barnehager, svømmehall og idrettsanlegg. Gode bussforbindelser med busstopp 2-3 min unna boligen. Fine turområder i umiddelbar nærhet med Limamarkene og Kodlidalen som har fine turstier, eller rundtur rundt Edlandsvatnet. Et godt utgangspunkt uansett hvilken tur en ønsker seg. Enkel adkomst til E39 og kun 15 minutters kjøretur til Sandnes. Boligen ligger vestvendt i endegate. Lekeplass/friareal i front. Optimale solforhold og nydelig utsikt!

Adkomst
For veibeskrivelse henvises det til vedlagte kart i salgsoppgaven. Det vil bli skiltet med EiendomsMegler 1-skilt ved fellesvisning.

Byggemåte
Beskrivelse av byggemåte er hentet fra eiendommens tilstandsrapport.

Enebolig oppført med grunnmur og stedstøpt gulv. Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon med liggende og stående bordkledning. Takkonstruksjon i tre, tekket med betongtakstein.

Del av felles garasje med nabo. Oppført med ringmur i betongblokker og stedstøpt gulv. Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler. Etasjeskiller i tre mellom etasjene. Saltak i tre, tekket med betongtakstein. Leddport i stål/aluminium, med elektrisk portåpner.

Brukstillatelse / Ferdigattest
Det foreligger brukstillatelse datert 29.10.1974, men ikke ferdigattest iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Det foreligger ikke ferdigattest eller midlertidig brukstillatelse for garasjen iflg. kommunen. Jf. plan- og bygningsloven § 21-10 (5) utstedes det ikke lengre ferdigattest for tiltak det er søkt om før 1/1-98. Dette innebærer at byggverkene lovlig kan brukes og omsettes uten at det foreligger ferdigattest. Det betyr imidlertid ikke at ulovlige bygde tiltak blir lovlige. Ulovlig oppførte tiltak vil kommunen fremdeles kunne forfølge og kreve omsøkt etter dagens regelverk. Kjøper overtar ansvar, risiko og eventuelle konsekvenser knyttet til dette.

Hvitevarer
Integrerte hvitevarer på kjøkken medfølger ved overdragelsen.
Leveres uten noen form for garantier, ut over eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Oppvarming
Elektrisitet, varmepumpe og vedfyring. Luft-til-luft-varmepumpe og vedovner tilknyttet elementpipe.
Dersom det er rom i boligen som ikke har vegg-/fastmonterte ovner så følger det heller ikke med ovner i disse rommene. Varmekilder er ikke funksjonstestet.
Informasjon strømforbruk: I følge egenerklæring datert 04.10.2026 har selger på det nåværende tidspunkt ikke tegnet fastprisavtalen "Norgespris" for denne eiendommen. Det gjøres oppmerksom på at selger har anledning til å tegne Norgespris når som helst i salgsperioden. Norgespris er en fastprisavtale for strøm vedtatt av Stortinget, med virkning fra 1. oktober 2025. Dersom selger tegner Norgespris for denne eiendommen før overdragelse, vil avtalen følge eiendommen og automatisk overtas av ny eier eller leietaker ved eierskiftet. Avtalen har bindingstid som gjelder ut 2026.

Info energiklasse
Denne bolig er energimerket. På en skala fra A til G, der A er best, har denne bolig oppnådd D.

TV/Internett/Bredbånd
Det er til enhver tid kjøper sitt ansvar å foreta sine egne undersøkelser vedrørende internett og tv-leverandører. Ny eier må selv besørge bestilling av de tjenester man ønsker og selv dekke kostnader ved dette.

Adgang til utleie

Bolig med en boenhet som fritt kan leies ut i sin helhet. Deler av boligen kan også leies ut, forutsatt at det er en del av boligens godkjente hoveddel med rom godkjent for varig opphold og at den utleide delen ikke er adskilt som en selvstendig boenhet.

Radon
Det er ikke utført radonmåling og det er heller ikke krav til dette. Kjøper overtar eiendommen slik og er selv ansvarlig for å utføre eventuelle tiltak. For mer informasjon vedrørende radon se www.dsa.no.

Boligen er oppført uten radonsperre i gulv mot grunn.

Regulering
Eiendommen ligger i et område regulert til frittliggende småhusbebyggelse. Gjeldende plan er reguleringsplan Solås III (plan-ID 19830001), ikrafttrådt 19.09.1973.

Eiendommen omfattes av Kommuneplanens arealdel 2023-2035 (plan-ID 202101), ikrafttrådt 18.09.2023. Arealbruken er i planen avsatt til boligbebyggelse, nåværende.

Kopi av kart, målebrev, reguleringsplaner m/bestemmelser etc. ligger vedlagt i salgsoppgaven eller kan fås ved henvendelse til megler. Vi oppfordrer interessenter til å gjøre seg kjent med disse.

Vei, vann og avløp
Eiendommen er tilknyttet offentlig vei, vann og avløp. Alle eiendommer som er tilknyttet offentlig vann og avløp har private stikkledninger, som vedlikeholdes for eiers egen regning. For ytterligere opplysninger om de private stikkledningene tar man kontakt med kommunen.

Skattemessig formuesverdi
Primærverdi: Kr 631 579 for 2024.
Sekundærverdi: Kr 2 526 317 for 2024.

Formuesverdien er innhentet fra Skatteetaten og gjelder formuesverdier som viser den verdien som var tilgjengelig på innhentingstidspunktet, og det tas forbehold om senere endringer.

Stortinget har vedtatt en ny modell for beregning av formuesverdi for bolig. Den nye utregningsmodellen beregner boligverdier basert på grunnkretser i stedet for kommuner, og skal benyttes fra og med inntektsåret 2026.
Dette kan medføre at markedsverdien settes høyere eller lavere enn tidligere og innebærer at både selger og megler kan benytte tall som ikke nødvendigvis er oppdaterte på tidspunktet for utarbeidelse av salgsoppgaven.
Det tas derfor forbehold om at formuesverdien kan bli endret og eventuelt øke ved endelig fastsettelse i skatteåret.

For primærbolig utgjør formuesverdien 25 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi opptil kr 14 000 000, og deretter 70 % av den delen som overstiger dette beløpet.
For sekundærbolig utgjør formuesverdien 100 % av beregnet eller dokumentert markedsverdi.

Andre opplysninger

Visning
Eiendommen har visning som annonsert på Internett, blant annet eiendomsmegler1.no og finn.no, eller ved at interesserte kjøpere gjør en nærmere avtale med megler.

Meglers plikt til å stanse gjennomføring av handelen – hvitvaskingsloven
I henhold til Hvitvaskingsloven har meglerforetaket plikt til å gjennomføre kundetiltak (ID kontroll, kontroll av reelle rettighetshavere, mv). Kundetiltak skjer løpende og vil blant annet gjennomføres når handel inngås og ved gjennomføring av oppgjøret, samt dersom det foreligger mistanke om hvitvasking eller terrorfinansiering.

Dersom kundetiltak ikke kan gjennomføres, skal meglerforetaket ikke gjennomføre transaksjonen med kjøper. Ved meglerforetakets avvikling av kundeforholdet, vil avtalen mellom partene være bindende, men meglerforetaket kan ikke bidra i gjennomføringen av handelen. Det kan ikke gjøres ansvar gjeldende mot meglerforetaket som følge av at meglerforetaket overholder sine plikter etter Hvitvaskingsloven.

Meglerforetaket er forpliktet til å rapportere mistenkelige transaksjoner til Økokrim.

Budgivning
Megler kan ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn klokken 12:00 første virkedag etter siste annonserte visning, dersom selger er forbruker. Det kan hende at fristene for å akseptere bud blir kortere etter hvert som det kommer inn nye bud. Det er budgiver som setter fristen for når et bud må være akseptert og denne fristen er absolutt. Det betyr at selger må akseptere budet og kjøper må ha mottatt aksepten innen fristens utløp. Dersom du legger inn bud tett opp mot akseptfristen, er det en reell fare for at eiendommen blir solgt før budet når frem til megler.

Husk å ringe til megler etter du har sendt et bud eller budforhøyelse, for å forsikre deg om at budet er mottatt av megler. Megler tar ikke ansvar for forsinkelser på el- eller telenettet, eller andre tekniske feil.

Alle bud og budforhøyelser med eventuelle forbehold, opplysning om finansiering og ønsket overtakelse, skal sendes skriftlig til megler.

Megler kan ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet (hemmelige bud og/eller hemmelige forbehold) skal holdes skjult for andre budgivere og interessenter.

Megler skal sende skriftlig varsel om bud og budforhøyelser, som kan formidles, til budgiver, selger og interessenter. Når et bud aksepteres, skal megler sende skriftlig beskjed om det til både budgiver og selger.

Megler skal kontrollere budgivers finansiering før handel inngås. Dersom slik kontroll ikke lar seg gjennomføre, skal selger motta skriftlig informasjon om dette, og mulige konsekvenser. Dersom megler ikke får kontrollert budgivers finansiering, kan det derfor medføre at en annen budgiver – også en med lavere bud – anbefales overfor selger.

For å legge inn bud kan du enkelt legge inn bud via EiendomsMegler 1s «gi bud»-knapp i nettannonsen, eller benytte budskjema, elektronisk budgivning, skannet budskjema sendt på e-post eller annen godkjent skriftlig metode.

Skal du legge inn bud må du legitimere deg med kopi av legitimasjon og signatur. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt dersom budgiver benytter e-signatur, for eksempel BankID.

Ta en prat med megler om hvordan du legger inn bud.

Overtakelse
Etter nærmere avtale med selger. Vær vennlig å angi ønsket overtakelsesdato i vedlagte budskjema.

Eier
Arnfinn Gilje

Heftelser
Ingen tinglyste heftelser eller rettigheter følger eiendommen.

Legalpant: Kommunen har pant i eiendommen som sikkerhet for skyldige kommunale avgifter, samt eventuell eiendomsskatt. Denne lovbestemte panteretten følger eiendommen ved salg.

Andre rettigheter og forpliktelser
Dersom eiendommen er skilt ut fra en annen (såkalt hovedbøl) er det mulig at det er tinglyst rettigheter eller forpliktelser knyttet til eiendommen i form av erklæringer og/eller avtaler (såkalte servitutter) som ikke fremgår av grunnboken for denne eiendommen.

Andre relevante opplysninger
Meglers vederlag og utlegg
Provisjon* 1,40% (forutsatt salgssum kr 4 950 000,-), kr 69 300,-
Grunnboksutskrift og tinglyste dokumenter pr. stk., kr 360,-
Markedspakke Standard, kr 21 900,-
Oppgjørshonorar*, kr 9 900,-
Tilretteleggingshonorar, kr 12 900,-
Visningshonorar per visning 2 visninger inkl. Visninger utover 2 blir belastet med kr. 3500,-, kr 0,-
Tinglysingsgebyr - pant m/urådighet, kr 545,-
Utlegg foto. Endelig pris avhenger av ev. tilvalg hos fotograf, kr 6 500,-
Utlegg innhenting av kommunal informasjon, kr 3 300,-
Utlegg interiørveiledning, kr 0,-
Totalt, kr 124 705,-

Dersom eiendommen ikke blir solgt skal selger betale et vederlag på kr 20 000,- samt øvrige vederlag og utlegg vist over, med unntak av kostnadene merket med*.

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har samarbeid med følgende foretak som tilbyr produkter eller tjenester i forbindelse med oppdraget:

• Fremtind forsikring AS, som tilbyr boligselgerforsikring til selger
• HELP Forsikring, som tilbyr boligkjøperforsikring til kjøper
• Vend Marketplace AS, som eier annonseplattformen Finn.no
• Visma Meglerfront som leverer digitale overtakelsesprotokoller der det tilbys flyttetjenester, internett og TV, alarmtjenester og strøm fra et utvalg av leverandører
• Fotograftjenester fra flere leverandører
• Stylisttjenester fra flere leverandører

EiendomsMegler 1 Sør-Norge AS har tilknytning til SpareBank 1 Sør-Norge AS, som er eier av meglerforetaket. SpareBank 1 Sør-Norge AS tilbyr finansieringstjenester til kjøpere i forbindelse med oppdraget.

Tilstandsrapport/Takst
Rapport er avholdt av bygningssakkyndig Torbjørn Madland den 12.10.2026.

Boligselgerforsikring
Selgeren har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind forsikring. Forsikringen dekker selgerens økonomiske ansvar hvis du oppdager feil eller mangler som omfattes av avhendingsloven. Forsikringen gjelder fra kjøpers overtagelse av eiendommen og varer i fem år. I tillegg dekker forsikringen perioden mellom budaksept og overtagelse begrenset til 12 måneder. Forsikringsdekningen er begrenset til salgssum, maksimalt 14 millioner kroner. For kombinasjonseiendommer gjelder forsikringen kun for boligdelen. Se nettsidene til SpareBank 1 for mer informasjon om hva forsikringen dekker og hvilke begrensninger som gjelder.

Kjøper har plikt til å gjøre seg kjent med selgers egenerklæring. Egenerklæringen er lagt ved

salgsoppgaven.

Boligkjøperforsikring
Boligkjøperforsikring er en rettshjelpsforsikring som gir trygghet og profesjonell juridisk hjelp dersom det oppdages uventede feil eller mangler ved boligen de neste fem årene. Advokatforsikring for boligeiere har samme dekning som boligkjøperforsikring + fullverdig advokathjelp på viktige rettsområder i privatlivet. Les mer om begge forsikringene i vedlagte materiell eller på help.no. Det gjøres oppmerksom på at meglerforetaket mottar kr 6.400,- i kostnadsgodtgjørelse for hver forsikringsavtale som formidles på Advokatforsikring for boligeiere og kr 5.400,- i kostnadsgodtgjørelse for Boligkjøperforsikring. Boligkjøperforsikring kan kun tegnes av privatpersoner som kjøper bolig til eget formål, og gjelder ikke for foretak eller næringsbygg.

Avtalebetingelser
Eiendommen selges etter reglene i avhendingsloven.

Salgsoppgaven er basert på de opplysningene selger har gitt til bygningssakkyndig og megler, samt opplysninger innhentet fra kommunen, Statens kartverk og andre tilgjengelige kilder.

Eiendommen skal overleveres kjøper i tråd med det som er avtalt. Det er viktig at kjøper setter seg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Kjøper anses kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om kjøper har lest dokumentene. Alle interessenter oppfordres til å undersøke eiendommen nøye, gjerne sammen med fagkyndig før bud inngis. Kjøper som velger å kjøpe usett kan ikke gjøre gjeldende som mangel noe han burde blitt kjent med ved undersøkelsen. Dersom det er behov for avklaringer, anbefaler vi at kjøper rådfører seg med eiendomsmegler eller en bygningssakyndig før det legges inn bud.

Dersom kjøper ikke er forbruker selges eiendommen «som den er», og selgers ansvar er da begrenset jf.§ 3-9 1. ledd 2. pktm. Informasjon om kjøpers undersøkelsesplikt, herunder oppfordringen om å undersøke eiendommen nøye, gjelder også for kjøpere som ikke anses som forbrukere.

På grunn av ulike avtalevilkår kan selger vurdere bud fra en som ikke er forbruker, ulikt fra en forbrukers bud. Dersom kjøper ikke er forbruker, er selger sitt mulige mangelsansvar begrenset fordi eiendommen selges "som den er". Selger kan ikke ta «som den er» forbehold ovenfor en forbrukerkjøper. Selv et lavere bud fra en som ikke er forbruker kan foretrekkes fordi begrensningen i mulig mangelsansvar kan ha egenverdi for selger. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

Budgivere får informasjon dersom andre bud er inngitt av en som ikke er forbruker.

Forbrukerkjøp - definisjon
Med forbrukerkjøp menes kjøp av eiendom når kjøperen er en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen, eller det foreligger brudd på bestemmelsene i avhendingsloven §§ 3-2 til 3-8. Hvis eiendommen ikke er i samsvar med det kjøperen må kunne forvente ut ifra alder, type og synlig tilstand, kan det være grunnlag for mangelskrav. Det samme gjelder hvis det er holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger om eiendommen. Dette gjelder likevel bare dersom man kan gå ut ifra at det virket inn på avtalen at opplysningen ikke ble gitt eller at uriktige opplysninger ikke blir rettet i tide på en tydelig måte.

En bolig som har blitt brukt i en viss tid, har vanligvis blitt utsatt for slitasje og skader kan ha oppstått. Slik bruksslitasje må kjøper regne med, og det kan avdekkes enkelte forhold etter overtakelse som nødvendiggjør utbedringer. Normal slitasje og skader som nødvendiggjør utbedring, er innenfor hva kjøper må forvente og vil ikke utgjøre en mangel.

Boligen kan ha en mangel etter avhendingsloven § 3-3 dersom det er avvik mellom opplyst og faktisk innvendig areal, forutsatt at avviket er på 2% eller mer og minimum 1 kvm.

Ved beregning av et eventuelt prisavslag eller erstatning må kjøper selv dekke tap/kostnader opptil et beløp på kr 10 000 (egenandel).

Ikke-forbruker (næringsdrivende) – definisjon
Hvis kjøper er en juridisk person, eller en fysisk person som hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet, vil kjøpet ikke anses som et forbrukerkjøp.

Ikke-forbruker – avtalevilkår
Eiendommen har en mangel dersom den ikke er i samsvar med kravene som følger av avtalen. Eiendommen selges «som den er», og selgers ansvar utover det konkret avtalte er da begrenset etter avhendingsloven § 3-9, første ledd andre setning.

Avhendingsloven § 3-3 andre ledd fravikes, og hvorvidt boligens arealsvikt utgjør en mangel vurderes etter avhendingsloven § 3-8.

En forutsetning for salget er at skjøtet for eiendommen tinglyses på kjøper. Interessenter og kjøper må godta at selger og megler bruker elektronisk kommunikasjon i salgsprosessen.

I tråd med eiendomsmeglingsforskriften vil informasjon om oppdragsgiver, salgsobjektet, interessenter og kjøper bli lagret av meglerforetaket i min. 10 år. Se em1.no for mer informasjon om vår behandling av personopplysninger.

Betalingsbetingelser
Kjøpesum og alle omkostninger skal være innbetalt til meglers klientkonto senest 2 virkedager før overtakelsesdato. Det forutsettes at skjøte tinglyses på ny eier. Dersom kjøper ikke ønsker hjemmelsoverføring av eiendommen til seg må det tas forbehold om dette i bud.

Personopplysningsloven
I henhold til personopplysningsloven gjør vi oppmerksom på at interessenter som henvender seg til megler vil bli registrert for videre oppfølging. For å bidra til effektive og sikre transaksjoner, er det nødvendig at eiendomsmeglingsforetakene og finansieringsforetakene kan utveksle opplysninger, herunder personopplysninger, av betydning for transaksjonen, raskt. For dette formålet er det utviklet en løsning som gjør at kjøpers og selgers finansieringsforbindelse vil kunne hente ut kjøpekontrakten og strukturerte data fra denne (navn, kjøpesum, overtagelsesdato o.l.) gjennom Altinn.

Vedlegg
Videre i denne salgsoppgaven ligger vedlegg. Disse inneholder viktig informasjon om eiendommen og må gjennomgås før bud gis.

Finansiering
EiendomsMegler 1 setter deg gjerne i forbindelse med en dyktig finansiell rådgiver i SpareBank 1. Kontakt din megler om dette.

Forsikring
Som kjøper av bolig gjennom EiendomsMegler 1 tilbyr Fremtind Forsikring spesielt gunstig forsikring. Din megler setter deg gjerne i forbindelse med en god forsikringsrådgiver.

Verdivurdering
Vi tilbyr verdivurdering av boligen din dersom du planlegger å selge. Verdivurdering er en beregning av eiendommens reelle markedsverdi, basert på solid erfaring og kunnskap om eiendomsmarkedet der du bor.

Ansvarlig megler
Torill Kalsaas
Eiendomsmegler
Telefon: 959 06 795
E-post: torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26
4330 ÅLGÅRD
Org. nr. 958427700

Opplysninger i salgsoppgaven er godkjent av selger.




14



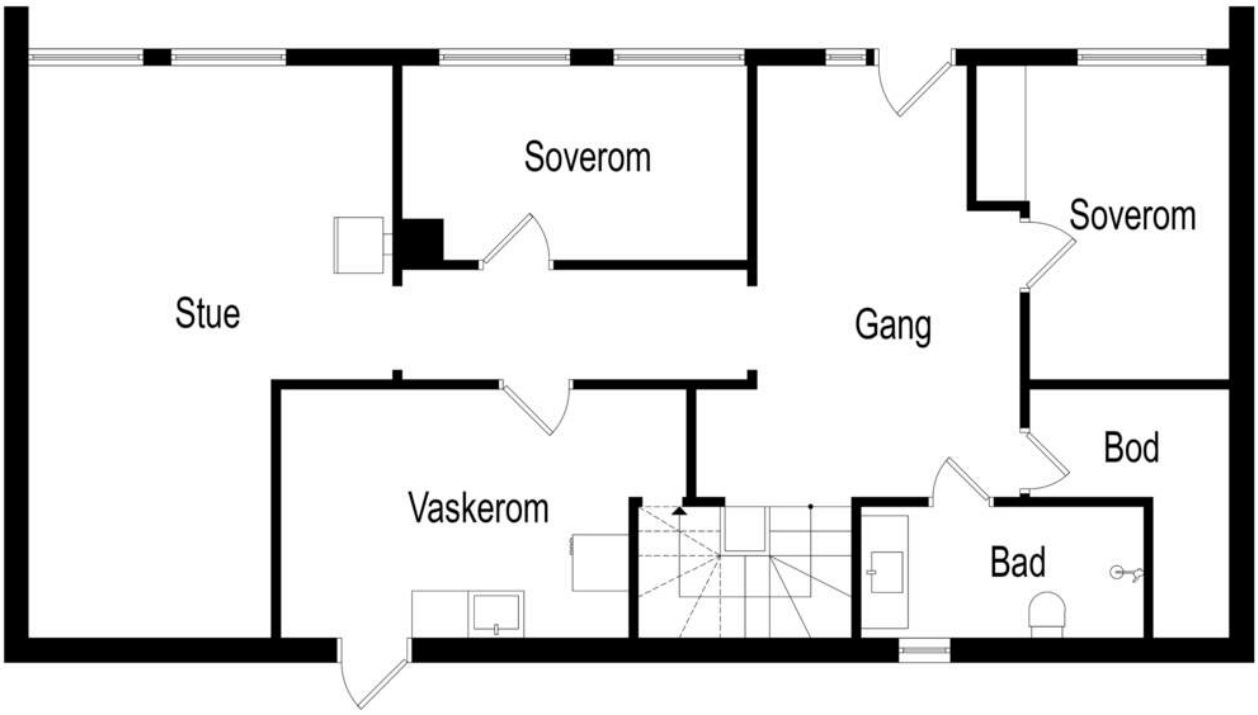








Plantegning



Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.











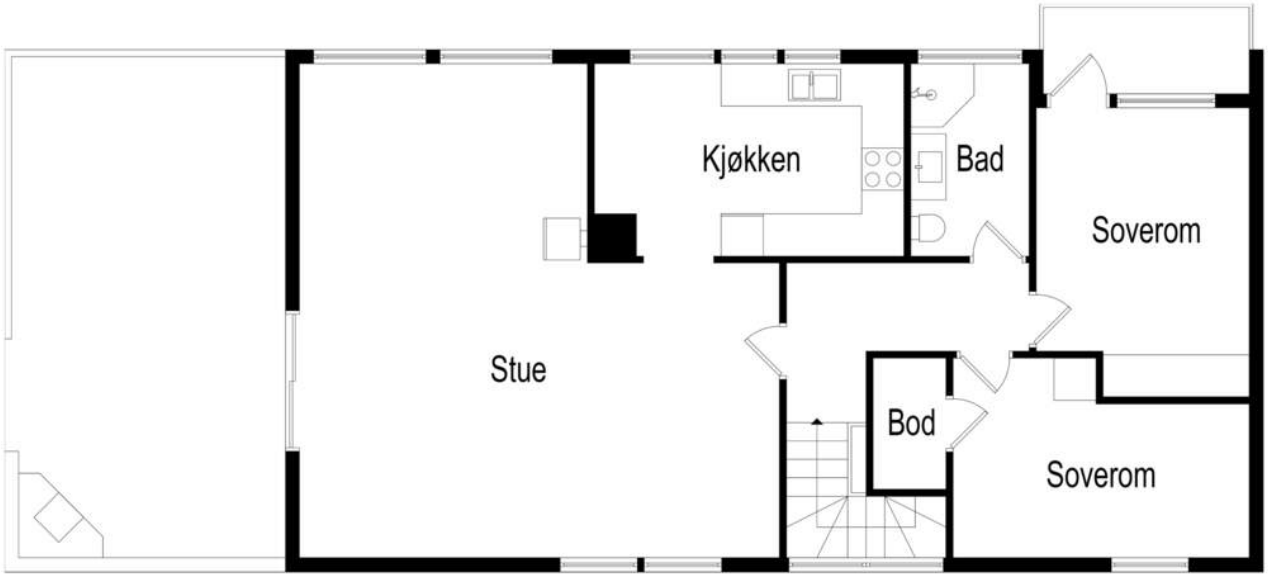












Tegningen er en illustrasjon. Megler/selger tar ikke ansvar for eventuelle avvik i forhold til boligens innredning. Rommenes benevnelse kan også avvike fra dagens bruk av disse.



























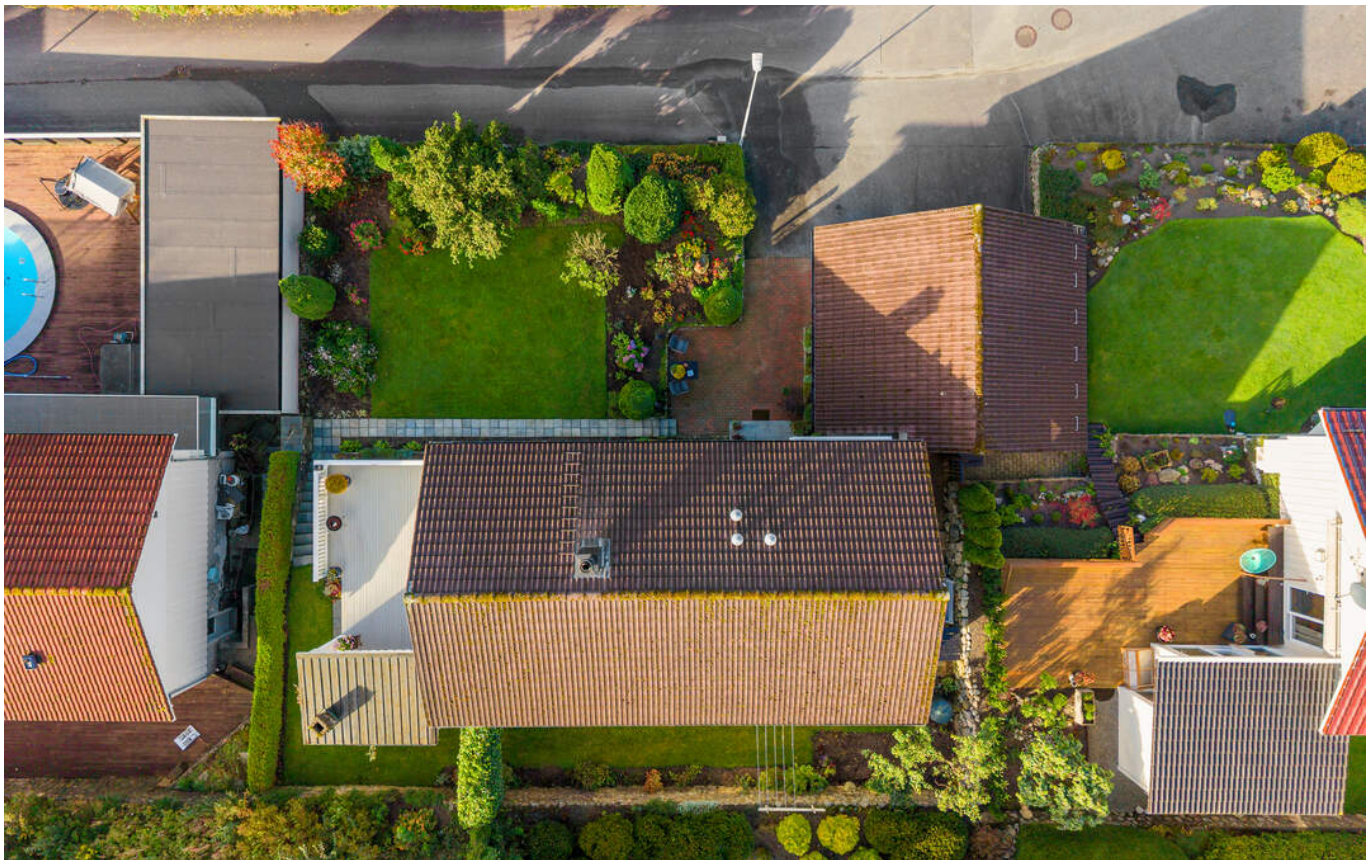




















VAULAKLEIVO 14

Nabolaget Solås/Rishagen - vurdert av 76 lokalkjente

NABOLAGET SPESIELT ANBEFALT FOR

- Familier med barn
- Etablerere
- Godt voksne

OPPLEVD TRYGGHET
Veldig trygt 91/100

KVALITET PÅ SKOLENE
Veldig bra 85/100

NABOSKAPET
Godt vennskap 70/100

OFFENTLIG TRANSPORT

Gamleveien Linje 23, 48, E90, 92, N95	**2 min** 0.2 km
Skeiane stasjon Linje L5	**16 min** 13.8 km
Stavanger Sola	**28 min**
Stavanger stasjon Linje F5, L5	**28 min** 28.4 km

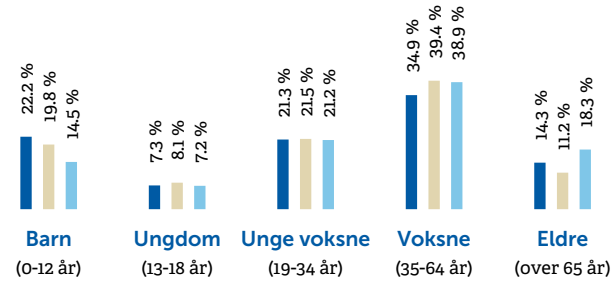
SKOLER

Solås skole (1-7 kl.) 483 elever, 35 klasser	**14 min** 1.1 km
Ålgård skole (1-7 kl.) 343 elever, 21 klasser	**13 min** 1.1 km
Gjesdal ungdomsskole (8-10 kl.) 509 elever, 31 klasser	**7 min** 0.5 km
Gand videregående skole 1025 elever, 64 klasser	**17 min** 14.1 km
Akademiet vgs. Sandnes 286 elever	**17 min** 14.1 km

LADEPUNKT FOR EL-BIL

Recharge Kiwi Ålgård	**10 min**
Extra Ålgård	**13 min**

ALDERSFORDELING



Område	Personer	Husholdninger
Solås/Rishagen	2 803	1 119
Ålgård/Figgjo	11 846	4 667
Norge	5 425 412	2 654 586

BARNEHAGER

Solås barnehage (0-5 år) 42 barn	**9 min** 0.7 km
Fiskebekk barnehage (1-5 år) 58 barn	**9 min** 0.7 km
Flassabekken barnehage (0-5 år) 112 barn	**14 min** 1 km

DAGLIGVARE

Kiwi Ålgård PostNord	**10 min** 0.8 km
Rema 1000 Ålgård PostNord	**10 min** 0.9 km

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

PRIMÆRE TRANSPORTMIDLER

1. Egen bil
2. Buss

TURMULIGHETENE

Nærhet til skog og mark 96/100

STØYNIVÅET

Lite støynivå 90/100

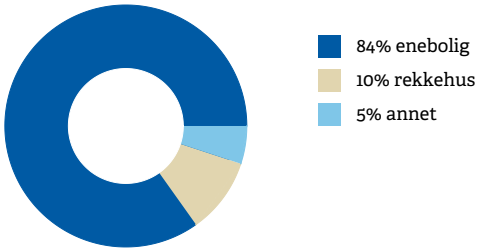
KVALITET PÅ BARNEHAGENE

Veldig bra 84/100

SPORT

Fiskebekkdalen Ballspill	**2 min** 0.1 km
Solås svømmehall gymnastikksal Aktivitetshall	**4 min** 0.3 km
EVO Ålgård	**15 min**
Jazzercise Ålgård	**21 min**

BOLIGMASSE



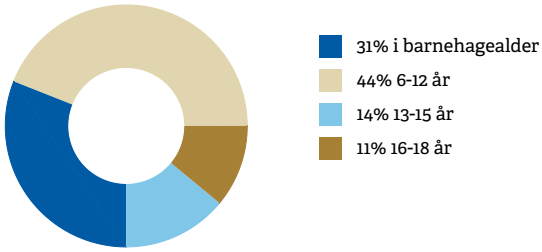
«Rolig miljø, friområder, mange aktiviteter for barn innen idrett, korps, speider etc»

Sitat fra en lokalkjent

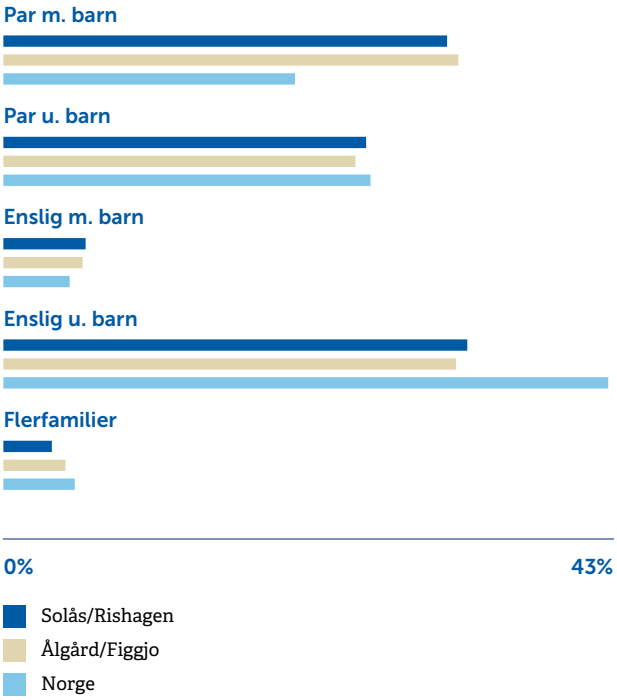
VARER/TJENESTER

Norwegian Outlet	**21 min**
Gjesdal apotek	**8 min**

ALDERSFORDELING BARN (0-18 ÅR)



FAMILIESAMMENSETNING

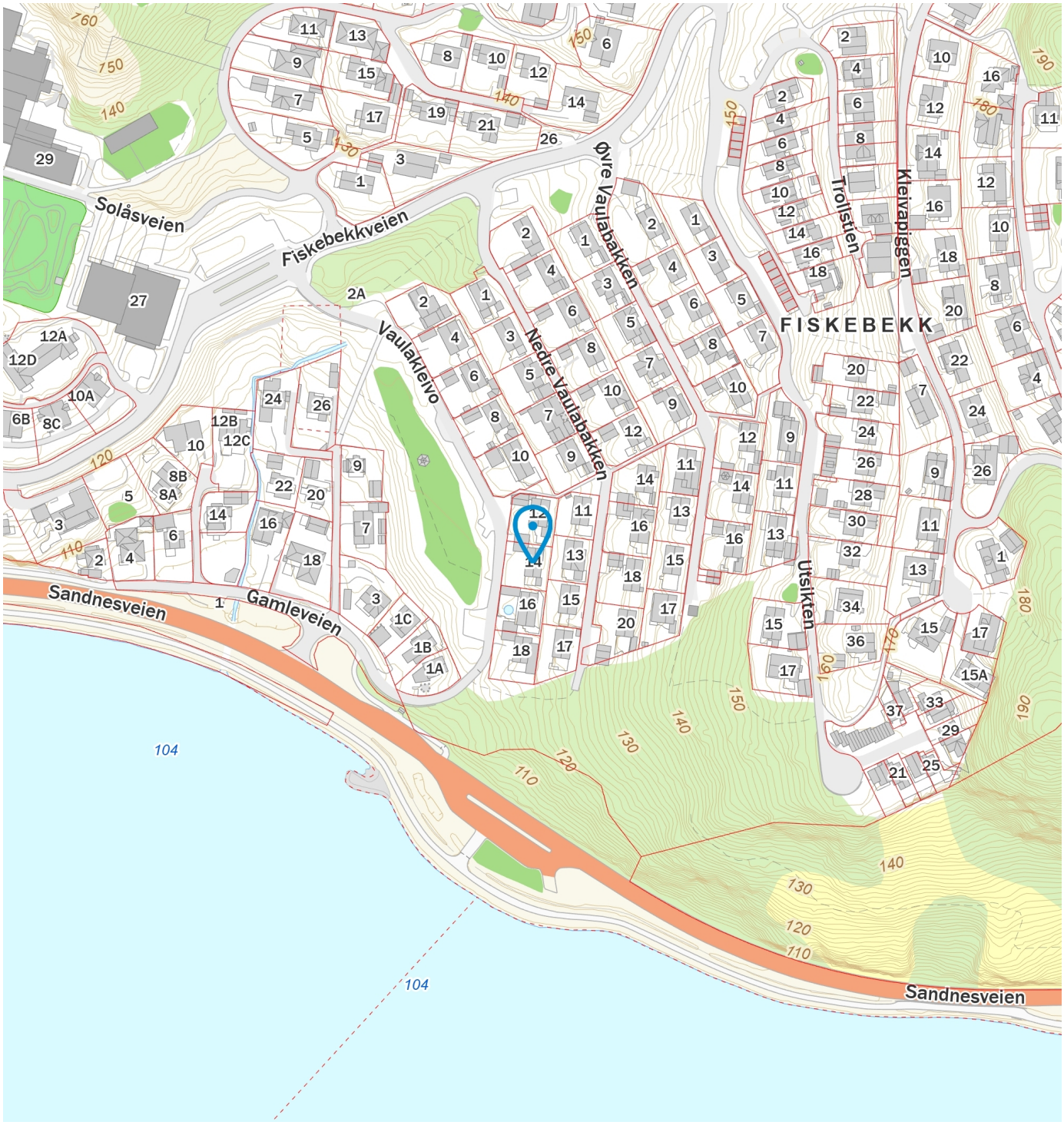


SIVILSTAND

		Norge
Gift	**36%**	**33%**
Ikke gift	**55%**	**54%**
Separert	**8%**	**9%**
Enke/Enkemann	**2%**	**4%**

FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026





FINN Innholdet i nabolagsprofilen er hentet fra ulike datakilder, og feil eller mangler kan forekomme. Vurderinger og sitater er innhentet på web og gir uttrykk for hvordan naboene vurderer nabolaget. FINN.no AS kan ikke holdes ansvarlig for feil/mangler i profilen. Copyright © Finn.no AS 2026

Nyttig informasjon ved kjøp av brukt eiendom

Når du kjøper brukt eiendom er det viktig å ha riktige forventninger. Du må ha som utgangspunkt at bruksslitasje, aldersforringelse, værpåkjenninger med videre forverrer tilstanden gradvis. Husk at alle bygningsdeler og tekniske installasjoner har begrenset levetid. Forhold som kunne vært oppdaget på visning, er normalt ikke en mangel.

Det er viktig at du setter deg grundig inn i alle salgsdokumentene, herunder salgsoppgave, tilstandsrapport og selgers egenerklæring. Du anses å være kjent med forhold som er tydelig beskrevet i salgsdokumentene. Forhold som er beskrevet i salgsdokumentene kan ikke påberopes som mangler. Dette gjelder uavhengig av om du har lest dokumentene eller ikke. Du oppfordres til å undersøke eiendommen nøye. Ta gjerne med en fagkyndig på visning, før bud inngis. Kjøper du eiendommen usett kan du ikke reklamere på forhold som du ville blitt kjent med ved visningen.

Det kan foreligge en mangel dersom selger har holdt tilbake eller gitt uriktige opplysninger, og dette har innvirket på avtalen.

Den viktige tilstandsrapporten
En tilstandsrapport beskriver boligens tilstand samt skader eller avvik som den bygningssakkyndige har funnet ved sin undersøkelse.

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva som kan forventes av en bygning på samme alder og type. Vurderingen gjøres i hovedsak opp mot hvordan det var vanlig å bygge og de reglene som gjaldt da boligen ble oppført.

Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje og forringelse etter normal bruk, vil sjelden være noe du som kjøper kan klage på.



Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Gilje, Arnfinn
04.10.2026
Signed bankID

Selgers egenerklæring

Egenerklæringen er boligselgers egen beskrivelse av tilstanden til boligen. Her kan du finne viktige opplysninger som du som kjøper bør vite om før du bestemmer deg for et eventuelt kjøp. Har du spørsmål til egenerklæringen kan du snakke med megleren som står for salget.

Selgere	Arnfinn Gilje

Boligen

Vaulakleivo 14
4331 Ålgård

1122-7/333/0/0

- Boligen ble kjøpt 1974
- Selger har bodd i boligen de 12 siste månedene
- Boligselger har kjøpt boligselgerforsikring

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Våtrom, tak og fasade

1. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på bad/våtrom?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

2. Vet du om det er gjort arbeid på bad eller våtrom, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2013
   Firmanavn: Lima rør
   Beskrivelse av arbeidet: Total rehabilitering av bad i 1 etg

Vet du om tettesjikt, membran eller sluk ble fornyet eller oppgradert?

• **Ja**

Spesifiser hva som er gjort med henholdsvis membran, tettesjikt og sluk

Total rehabilitering

3. Vet du om det finnes dokumentasjon på hvordan bad/våtrom er bygget opp?

• **Ja**

4. Vet du om det er, eller har vært, vannlekkasje eller andre typer feil eller skader på tak, yttervegg, vinduer, dører, garasje, tilleggsbygninger eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

5. Vet du om det er utført arbeid på tak, yttervegg, vindu, dører eller annen fasade, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2007
   Firmanavn: Gilje forskaling
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet vinduer kjøkken ca 2007, skiftet vindu og skyvedør i stue 2 etg ca 1998

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2020
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet ytterkledning av eier selv. Ved behov i perioden fra 1990-2020

6. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på vinduene, som for eksempel kondens, fuktskader eller vanninntrengning? Eller er noen av vinduene i boligen punktert?

• **Ja**

Punktert vindu mot «bakside» i andre etasje: soverom og gang

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

7. Vet du om det er utført arbeid på garasje eller øvrige tilleggsbygninger, av enten deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Ufaglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 1990

   Beskrivelse av arbeidet: Bygget takoverbygg på garasje sammen med nabo

8. Vet du om det er, eller har vært, skjevheter eller setningsskader i boligen, støttemur, terrasse eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Drenering, fukt og lekkasje

9. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader med dreneringen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

10. Vet du om det er, eller har vært, fukt, råte eller vanninntrengning i underetasje, kjeller eller krypkjeller?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

11. Vet du om det er gjort arbeid med drenering, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

12. Vet du om det er, eller har vært, fukt, sopp eller råteskader i boligen/sameiet/borettslaget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

13. Vet du om det er, eller har vært, skadedyr eller sjenerende insekter på eiendommen eller i boligen?

• **Ja**

Har hørt lyd av mus i vegg mot hage og tidligere på loft

Er det gjort tiltak, eller er feilen/skaden utbedret?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Tekniske installasjoner

14. Vet du om det er, eller har vært, feil på vann- eller avløpsanlegg?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

15. Vet du om det er gjort arbeid på vann og avløp, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

16. Vet du om eiendommen har privat vannforsyning, vannbrønn, septiktank, pumpekum, avløpskvern eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

17. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe, kjøkkenvifte, baderomsvifte eller andre installasjoner?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

18. Vet du om det er gjort arbeid på sentralfyr, radiator, ventilasjon, varmepumpe eller andre installasjoner, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2019
   Firmanavn: Husker ikke
   Beskrivelse av arbeidet: Installert varmepumpe

19. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader knyttet til ildsted eller pipe?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

20. Vet du om det er gjort arbeid på ildsted eller pipe, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2000
   Firmanavn: Stavanger varmesenter Hillevåg
   Beskrivelse av arbeidet: Installer nye peisovner - usikker på årstall

21. Vet du om det finnes oljetank på eiendommen?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

22. Vet du om det er, eller har vært, feil eller skader på det elektriske anlegget?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

23. Vet du om det er gjort arbeid på det elektriske anlegget, enten av deg eller tidligere eiere?

• **Ja**

Faglært arbeid:

1. **Hvilket år ble jobben fullført?:** 2023
   Firmanavn: Rogaland elektro
   Beskrivelse av arbeidet: Skiftet til automatsikringer og lader til elbil

Eiendommen og omgivelsene

24. Vet du om bruken av eiendommen eller området rundt kan endres av foreslåtte eller vedtatte reguleringsplaner, nabovarsel, offentlige vedtak eller lignende?

• **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

25. Vet du om det finnes kommunale pålegg, heftelser eller krav knyttet til eiendommen eller boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

26. Vet du om boligen eller eiendommen har blitt endret eller bygget ut etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Ja**

Bygget ut terrasse (ca 2000) overbygg over garasje (ca 1980)

Er tiltaket godkjent av kommunen?

- **Ja**

Byggesøkt noen år etter huset var nytt

27. Vet du om kjelleren eller loftet er innredet etter opprinnelig byggeår, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

28. Vet du om det mangler midlertidige brukstillatelser eller ferdigattester fra kommunen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

29. Vet du om det har vært flom, ras, skred eller lignende på eiendommen, eller om den ligger i et fareområde?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

30. Har eiendommen utleiedel, for eksempel en leilighet, hybel eller lignende?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

31. Består boligen av flere, selvstendige boenheter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

32. Vet du om det er gjort radonmåling på eiendommen, enten av deg eller tidligere eiere?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

33. Vet du om det finnes skaderapporter, tilstandsvurderinger, boligsalgsrapporter eller om det er utført målinger for boligen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

34. Vet du om noe i nabolaget som kan være plagsomt eller ubehagelig for kjøperen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

35. Vet du om du selv eller sameiet/borettslaget/laget/selskapet er innblandet i uenigheter eller konflikter rundt eiendommen?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

36. Vet du om det finnes planer, vedtak eller forslag som kan føre til økte utgifter, som festeavgift, fellesutgifter, fellesgjeld eller kommunale avgifter?

- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

Generelt

Vedlegg: Egenerklæring boligselgerforsikring

37. Har boligen garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Ja**

Vet du om det feil eller skader ved garasje eller øvrige tilleggsbygninger?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

38. Vet du om det er gjort arbeid på eiendommen som ikke er nevnt i de andre spørsmålene?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

39. Vet du om det er, eller har vært, feil på tilbehør som følger med eiendommen?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**

40. Er det bestilt Norgespris på strøm?
- **Nei**

41. Har du andre opplysninger om boligen eller eiendommen, utover det du har svart?
- **Nei, ikke som jeg kjenner til**



Boligen selges med boligselgerforsikring

Selger har kjøpt Fremtind boligselgerforsikring.

Boligselgerforsikringen dekker mangler som selger er ansvarlig for etter avhendingsloven, med de unntakene som følger av forsikringsvilkårene.

Hvis du oppdager noe du mener kan være en mangel, må du reklamere til Fremtind innen to måneder etter at du oppdaget, eller burde oppdaget, forholdet. Dette gjør du på fremtind.no.

Husk at du som kjøper ikke må begynne å utbedre forholdet før du har fått svar på reklamasjonen. Da kan du som kjøper miste retten til å reklamere over forholdet. Du har likevel en plikt til å begrense en eventuell skade - for eksempel ved å tørke opp vannsøl etter en vannlekkasje og sørge for at lekkasjen stopper.

Ufaglært

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst om ufaglært arbeid i egenerklæringsskjemaet. Dette betyr at arbeidet er utført av en privatperson uten fagutdanning. Arbeidet kan av den grunn være gjort på en måte som ikke oppfyller forskriftskrav, anbefalinger og/eller offentligrettslige krav. For deg som kjøper innebærer dette en risiko. Arbeidet *kan* være gjort feil, noe som kan påvirke hvordan løsningen fungerer, hvor lenge den varer, og i verste fall føre til skader.

Skadedyr

Det gjøres oppmerksom på at selger i egenerklæringen har opplyst at det er eller har vært skadedyr i boligen. Skadedyr *kan* gi skjulte skader på boligen.
Hvis selger ikke har skrevet i egenerklæringen at konstruksjonen er åpnet, kontrollert og sanert, kan det fortsatt finnes skjulte spor etter skadedyr og skader som ikke er utbedret.

Vedlegg: Energiattest

enova

Energiattest



Adresse **Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD**	
Dato for energimerking **16.10.2026**	Merkenummer **Energiattest-2026-370290**
Bygningskategori **Småhus**	Bygningsnummer **12784074**
Gårdsnummer **7**	Bruksnummer **333**
Seksjonsnummer **—**	Bruksenhetsnummer **H0101**



Om energikarakteren

Energikarakteren angir bygningens samlede energitilstand, hensyntatt bla. isolasjonsstandard for bygningskropp, ventilasjons- og oppvarmingsløsning. Energikarakteren er teoretisk beregnet ut fra standardisert bruk, standardiserte ventilasjonsluftmengder og standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området. Den gjenspeiler ikke nødvendigvis faktisk energibruk, eller hvor høye energikostnader som kan forventes.

Data i denne energiattesten er beregnet ut fra opplysninger som er gitt av boligeier eller den boligeier har gitt fullmakt. Der opplysninger ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen og byggeår.

Boliginformasjon

Byggeår **1974**	Bygningstype **Enebolig**
Bruksareal **160,0 m²**	Oppvarmet bruksareal **160,0 m²**
Oppvarmet etasje **2**	Bygningsmateriale **Tre**
Oppvarming **Elektrisitet, Varmepumpe, Ved**	
Ventilasjon **Periodisk avtrekk**	

Grunnlag for energikarakteren

Energikarakter bestemmes av beregnet vektet levert energi i standard referanseklima med utgangspunkt i klimadata fra Oslo-området, og norsk standard for beregning av bygningers energi- og effektbehov (NS 3031:2025), der ulike energibærere vektes ulikt. Fjernvarme og bioenergi avlaster kraftnettet og vektes derfor gunstig.

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

kWh/m² per år **216,20**

Vedlegg: Energiattest

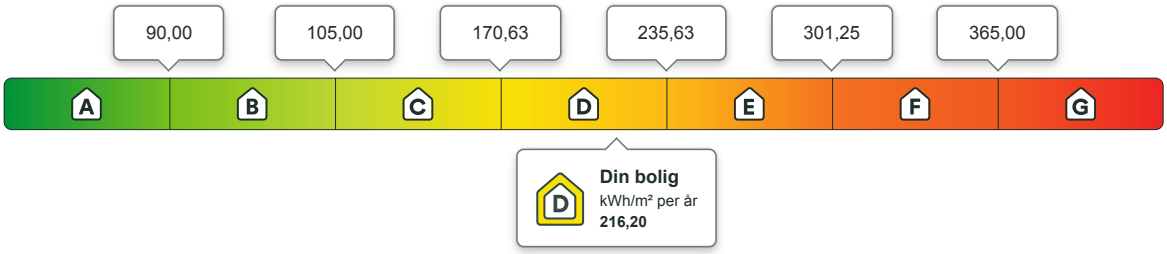
Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD

Energi

Beregnet klimakorrigert vektet levert energi

Energikarakteren er basert på en teoretisk beregning av boligens energibruk. I beregningen er bruksmønster, varmtvannsbehov, belysning, utstyr, innetemperatur og utendørs klima standarisert, slik at boligers energieffektivitet kan sammenlignes uavhengig av bruk og geografisk plassering. Ulike varmeforsyninger er i beregningen multiplisert med faktorer der fornybar energi som avlaster kraftsystemet (fjernvarme og bioenergi) er vektet gunstig. Dette gjør at energikarakteren ikke direkte reflekterer energikostnadene.

Grenseverdier er oppgitt i kWh per kvadratmeter per år.



Beregnet årlig netto levert energi i lokalt klima

På energiattesten oppgis også beregnet levert energi uten vekting, fratrukket evt. eksport av energi, og med typiske temperaturforhold der boligen er lokalisert. Dette vil gi en bedre indikasjon for kjøpt energi, men man må fremdeles ta hensyn til hvordan boligen brukes.

kWh per år	kWh/m² per år
35 522,75	**207,05**

Eier av eldre og dårlig isolerte boliger kan ofte oppleve at beregnet energibruk er høyere enn faktisk, målt forbruk. Det kan skyldes blant annet lavere innetemperatur i deler av boligen, lavere ventilasjonsluftmengde (luftskifte) eller mindre forbruk av varmtvann enn det som er forutsatt i standardverdiene i beregningen. Det kan også skyldes at der opplysninger ikke er oppgitt fra boligeiers side, benytter energimerkesystemet typiske / noe konservative verdier ut i fra bygningstype og byggeår.

Om energimerket

Enova er ansvarlig for energimerkeordningen. Energimerket beregnes på grunnlag av oppgitte opplysninger om boligen. For informasjon som ikke er oppgitt, brukes typiske standardverdier for den aktuelle bygningstypen fra tidsperioden den ble bygd i. Beregningsmetodene for energikarakteren baserer seg på NS 3031:2025.

https://www.enova.no/energimerking

Spørsmål om energiattesten

Spørsmål om energiattesten, energimerkeordningen eller gjennomføring av energieffektivisering og tilskuddsordninger kan rettes til Enova.

For ytterligere råd og veiledning om effektiv energibruk se våre nettsider.

https://www.enova.no

Vedlegg: Energiattest



Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD

Detaljering

Angivelse av om boligeier ved energimerking har valgt å gi detaljert opplysninger om det følgende tema. Hvis “nei” betyr det at energimerkesystemet benytter verdier typiske for tidsperioden boligen ble bygget.

Bygningsform **Nei**	Vegger **Nei**
Vindu **Nei**	Gulv **Nei**
Takkonstruksjon **Nei**	Ytterdører **Nei**
Solceller **Nei**	Lekkasjetall **Nei**



Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD

Tiltak

Tiltak på elektriske anlegg

Tiltak 1: Temperatur- og tidsstyring av elektrisk gulvvarme / takvarme

For evt. eldre gulvvarme/takvarme uten termostat monteres ny styringsenhet med kombinert termostat og tidsstyring. Dersom mange slike styringsenheter og/eller panelovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak 2: Temperatur- og tidsstyring av panelovner

Evt. eldre elektriske varmeovner uten termostat skiftes ut med nye termostatregulerte ovner med tidsstyring, eller det ettermonteres termostat / spareplugg på eksisterende ovn. Dersom mange ovner skiftes ut bør det vurderes et system hvor temperatur og tidsinnstillinger i ulike rom i boligen styres fra en sentral enhet.

Tiltak utendørs

Tiltak 3: Montere automatikk på utebelysning

Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid.

Tiltak 4: Skifte til sparepærer på utebelysning

Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W. Sparepærer gir like mye lys som vanlige glødelamper, men bruker bare rundt 20% av energien. De varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000 - 2.500 timer for glødelamper.

Tiltak 5: Termostat- og nedbørsstyring av snøsmelteanlegg

Snøsmelteanlegget er kun manuelt styrt, eller styres kun etter lufttemperatur. Det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt. Det kan være i form av en temperatur- og snøføler i bakken, med temperatur - og fuktføler i luften.Snøsmelteanlegget aktiveres kun ved behov dvs.når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 6: Montere urbryter på motorvarmer

Det monteres urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig.

Brukertiltak

Tiltak 7: Spar strøm på kjøkkenet

Ikke la vannet renne når du vasker opp eller skyller. Bruk kjeler med plan bunn som passer til platen, bruk lokk, kok ikke opp mer vann enn nødvendig og slå ned varmen når det har begynt å koke. Slå av kjøkkenventilatoren når det ikke lenger er behov. Bruk av microbølgeovn til mindre mengder mat er langt mer energisparende enn komfyren. Tin frossenmat i kjøleskapet.Kjøl - og frys skal avrimes ved behov for å hindre unødvendig energibruk og for høy temperatur inne i skapet / boksen (nye kjølekap har ofte automatisk avriming). Fjern støv på kjøleribber og kompressor på baksiden. Slå av kaffetraker når kaffen er ferdig traktet og bruk termos. Oppvaskmaskinen har innebygde varmeelementer for oppvarming av vann og skal kobles til kaldvannet, kobles den til varmtvannet øker energibruken med 20 - 40 % samtidig som enkelte vaske - og skylleprosesser foregår i feil temperatur.

Tiltak 8: Bruk varmtvann fornuftig

Bytt til sparedusj hvis du ikke har. For å finne ut om du bør bytte til sparedusj eller allerede har sparedusj kan du ta tiden på fylling av ei vaskebøtte; nye sparedusjer har et forbruk på kun 9 liter per minutt. Ta dusj i stedet for karbad.Skift pakning på dryppende kraner.Dersom varmtvannsberederen har nok kapasitet kan temperaturen i berederen reduseres til 70gr.

Tiltak 9: Fyr riktig med ved

Bruk tørr ved, god trekk, og legg ikke i for mye av gangen. Fyring i åpen peis er mest for kosens skyld. Hold spjeldet lukket når ovnen/peisen ikke er i bruk.

Tiltak 10: Luft kort og effektivt

Ikke la vinduer stå på gløtt over lengre tid. Luft heller kort og effektivt, da får du raskt skifta lufta i rommet og du unngår nedkjøling av gulv, tak og vegger.

Tiltak 11: Tiltak utendørs

Monter urbryter (koblingsur) på motorvarmeren slik at den ikke står på mer enn nødvendig. Skift til sparepærer. Sparepærer på 5, 7, 11, 15, og 20 W tilsvarer glødelamper på henholdsvis 25, 40, 60, 75 og 100 W, og de varer dessuten lenger, 8.000-15.000 timer mot 1.000-2.500 timer for glødelamper. Det kan monteres fotocelle på utebelysningen slik at det automatisk går av/på etter dagslyset/mørket. Eller det kan monteres bevegelsessensor slik at lyset kun går på ved bevegelse og slås av automatisk etter forhåndsinnstilt tid. For snøsmelteanlegg som kun er manuelt styrt av/på eller ift. lufttemperatur kan det installeres automatikk slik at snøsmelteanlegget både er temperatur- og nedbørsstyrt dvs. når det registreres nedbør og kulde samtidig.

Tiltak 12: Redusér innetemperaturen

Ha en moderat innetemperatur, for hver grad temperatursenkning reduseres oppvarmingsbehovet med 5 %. Mennesker er også varmekilder; jo flere gjester – desto større grunn til å dempe varmen. Ha lavere temperatur i rom som brukes sjelden eller bare deler av døgnet. Montér tetningslister rundt trekkfulle vinduer og dører (kan sjekkes ved bruk av myggspiral/røyk eller stearinlys). Sett ikke møbler foran varmeovner, det hindrer varmen i å sirkulere. Trekk for gardiner og persienner om kvelden, det reduserer varmetap gjennom vinduene.

Tiltak 13: Vask med fulle maskiner

Fyll opp vaske- og oppvaskmaskinen før bruk. De fleste maskiner bruker like mye energi enten de er fulle eller ikke.

Tiltak 14: Følg med på energibruken i boligen

Gjør det til en vane å følge med energiforbruket. Les av måleren månedlig eller oftere for å være bevisst energibruken. Ca halvparten av boligens energibruk går til oppvarming.

Tiltak 15: Velg hvitevarer med lavt forbruk

Når du skal kjøpe nye hvitevarer så velg et produkt med lavt strømforbruk. Produktene deles inn i energiklasser fra A til G, hvor A er det minst energikrevende. Mange produsenter tilbyr nå varer som går ekstra langt i å være energieffektive. A+ og det enda bedre A++ er merkinger som har kommet for å skille de gode fra de ekstra gode produktene.

Tiltak 16: Slå el.apparater helt av

Elektriske apparater som har stand-by modus trekker strøm selv når de ikke er i bruk, og må derfor slås helt av.

Tiltak 17: Slå av lyset og bruk sparepærer

Slå av lys i rom som ikke er i bruk. Utnytt dagslyset. Bruk sparepærer, spesielt til utelys og rom som er kalde eller bare delvis oppvarmet.

Bygningsmessige tiltak

Tiltak 18: Randsoneisolering av etasjeskillere

Kald trekk i randsonen av trebjelkelag kan utbedres ved å isolere bjelkelaget i randsonen. Utvendig kan man forsøke å tette vindsperra nederst på utsiden av veggen.

Tiltak 19: Etterisolering av yttervegg

Yttervegg etterisoleres. Metode avhenger av dagens løsning. For å sjekke vindtetting av yttervegg anbefales termografering og tetthetsprøving.

Tiltak 20: Isolering av gulv mot kald kjeller / kryprom

Det fins flere løsninger for etterisolering av gulv mot kald kjeller eller kryperom. Utførelse/metode avhenger av dagens løsning. Vindsperre etableres på kald side.

Tiltak 21: Isolering av gulv mot grunn

Gulv mot grunn etterisoleres. Utførelse avhenger av dagens løsning. Utvendig isolering av ringmur reduserer varmetap langs randen.

Tiltak 22: Montering tetningslister

Luftlekkasjer mellom karm og ramme på vinduer og mellom karm og dørblad kan reduseres ved montering av tetningslister. Lister i silikon- eller EPDM-gummi gir beste resultat.

Tiltak på luftbehandlingsanlegg

Tiltak 23: Montere blafrespjeld på kjøkkenventilator

Dersom kjøkkenventilator ikke har blafrespjeld, bør dette monteres for å redusere luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tiltak 24: Skifte avtrekksvifte på bad til ny med fuktstyring

Dersom avtrekksvifte på bad kun har manuell styring av/på kan det vurderes å montere ny avtrekksvifte med fuktstyring, dvs. at den starter/stopper automatisk ved behov avh. av luftens relative fuktighet og reduserer den totale luftutskiftningen og dermed varmetapet.

Tilstandsrapport

Enebolig
Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
GJESDAL kommune
gnr. 7, bnr. 333

Sum areal alle bygg: BRA: 185 m² BRA-i: 160 m²



Befaringsdato: 12.10.2026 **Rapportdato:** 19.10.2026 **Oppdragsnr.:** 11348-2424 **Eiendomsverdi ref nr:** WO5628

Autorisert foretak: A-TAX AS **Sertifisert Takstingeniør:** Torbjørn Madland **Vår ref:** 20263397

Tilstandsrapporten er gyldig ett år fra rapportdato. Oppstår det skader eller skjer det endringer på eiendommen, bør du som selger be om en oppdatert tilstandsrapport.



Rapportansvarlig

Torbjørn Madland
Uavhengig Takstingeniør
tm@a-tax.no
414 50 862

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten



Hva er en tilstandsrapport?

En tilstandsrapport beskriver synlige skader/avvik eller tegn på skader/avvik på boligen. Rapporten fremhever vanligvis ikke positive egenskaper ved boligen.



Hva vurderer en bygningssakkyndig?

Den bygningssakkyndige vurderer boligen ut fra hva man kan forvente av en bygning av samme alder og type. Vurderingen gjøres som regel mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt da boligen ble oppført (søknadstidspunktet). Forhold som er vanlige for bygningens alder, slik som slitasje etter normal bruk regnes ikke som avvik.



Hva inneholder tilstandsrapporten?

Den bygningssakkyndige undersøker rom og bygningsdeler slik det kommer frem av Forskrift til avhendingsloven. Tilstandsrapporten inneholder bare avvik som den bygningssakkyndige kan se eller kontrollere med enkle hjelpemidler. Det gjøres ikke nærmere undersøkelser slik som åpning av vegger eller andre bygningsdeler. I vegg mot våtrom og rom under terreng kan det borres et hull for å gjøre enkle undersøkelser slik som fuktsøk.

Når du kjøper en brukt bolig

Når du kjøper en brukt bolig, er det viktig å være oppmerksom på at dette ikke kan sammenlignes med å kjøpe en ny bolig. Måten boligen ble bygget på kan være annerledes enn i dag. Bygninger svekkes over tid, og utsettes for slitasje blant annet på grunn av bruk og vær og vind. Mange boliger fornyes helt eller delvis, noen i flere omganger, eller det oppføres tilbygg. Særlig for boliger som er pusset opp eller endret, er det viktig å merke seg at fornyelse av overflater ikke nødvendigvis betyr at bygningsdeler under er forbedret.

Vurdering mot byggeregler

Den bygningssakkyndige vil i hovedsak vurdere boligen mot hvordan det var vanlig å bygge og regler som gjaldt på søknadstidspunktet. Noen bygningsdeler og forhold, blant annet de som er knyttet til fallforhold på våtrom og helse, miljø og sikkerhet, vil vurderes mot dagens regelverk. Den bygningssakkyndige ser etter avvik som har betydning for og som reduserer boligens funksjon og verdi, og som kommer frem av forskrift til avhendingslova.

Tilstandsrapporten beskriver ikke hele boligen

BYGNINGSSAKKYNDIGE SER FOR EKSEMPEL IKKE PÅ

• vanlig slitasje og normal vedlikeholdstilstand • bagatellmessige forhold som ikke påvirker bygningens bruk eller verdi vesentlig • skjulte installasjoner • installasjoner utenfor bygningen • full funksjonstesting av el- og VVS-installasjoner • geologiske forhold og bygningens plassering på grunnen • bygningens planløsning • bygningens innredning • løsøre slik som hvitevarer • utendørs svømmebasseng og pumpeanlegg • bygningens estetikk og arkitektur • bygningens lovlighet (bortsett fra bruksendringer, brannceller og forhold som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet) • fellesarealer (med mindre boligeier har vedlikeholdsplikt for fellesarealer og dette er kjent for bygningssakkyndig, eller fellesarealet har en særlig tilknytning til boligen).

© iVerdi 2026

Tilstandsrapportene, inkludert malen, standardtekstene fra iVerdi og sammenstillingen av eiendomsrelatert informasjon i tilstandsrapportene er vernet etter åndsverkloven og kan kun benyttes av kunder hos iVerdi. For andre aktører er eksemplarfremstilling av tilstandsrapporter, malen, standardtekster, databaseinnhold, som utskrift og annen analog eller elektronisk kopiering til bruk som grunnlag for tilsvarende rapporter, eller uttrekk og gjenbruk av databaseinnhold, bare tillatt når det er hjemlet i lov (kopiering til privat bruk, sitat o.l.) eller etter avtale med iVerdi. iVerdi reserverer seg uttrykkelig mot at åndsverk, databaser og annet innhold benyttes til tekst- og datautvinning, herunder kopiering av data, trening og utvikling av kunstig intelligens. Utnyttelse i strid med lov eller avtale kan medføre erstatnings- og straffeansvar.

Ved å godkjenne takstrapporten eller ved bruk av denne, aksepteres det at iVerdi fritt kan benytte og overføre herunder data og informasjon relatert til eiendommen som fremkommer i takstrapporten slik iVerdi til enhver tid finner det formålstjenlig innenfor begrensningene som følger av lov, herunder personopplysningsloven, åndsverksloven, forretningshemmelighetsloven og sikkerhetsloven. Aksepten gjelder ikke bruk av direkte identifiserbare personopplysninger. iVerdi får eierskap til data og informasjon som er sammenstilt med andre data og informasjon, samt resultater fra slike bearbeidelser, sammenstillinger og analyser.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Dette trenger du å vite om tilstandsrapporten

Tilstanden vurderes med ulike tilstandsgrader

Tilstandsgraden gir uttrykk for en forventet teknisk tilstand, vurdert blant annet ut fra alder og normal bruk. Ved Tilstandsgrad 0 (TG0) og Tilstandsgrad 1 (TG1) gis det normalt ingen begrunnelse for valg av tilstandsgrad. For enkelte skjulte konstruksjoner kan alder alene være avgjørende for fastsettelse av tilstandsgrad.

Dersom den bygningssakkyndige anbefaler tiltak, for eksempel utbedringer, er det opp til rapportens bruker å vurdere om tiltakene er nødvendige og økonomisk forsvarlige.

Tilstandsgrad fastsettes etter faste kriterier som følger forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). Der forskriften krever det eller det følger av mandatet, følges også bransjestandard NS3600 Teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig.

TG 0

TILSTANDSGRAD 0, TG0: INGEN AVVIK

Tilstandsgrad 0 brukes når bygningsdelen er tilnærmet ny, ikke viser tegn på slitasje og det skal være lagt frem dokumentasjon på faglig god utførelse. Det er ingen merknader til delen.

TG 1

TILSTANDSGRAD 1, TG1: MINDRE AVVIK

Tilstandsgrad 1 brukes når bygningsdelen har mindre avvik. Bygningsdelen har normal slitasje, og strakstiltak skal ikke anses som nødvendig. Graden kan også brukes når delen er ny, men der dokumentasjon på faglig god utførelse mangler.

TG 2

TILSTANDSGRAD 2, TG2: VESENTLIGE AVVIK OG MINDRE AVVIK SOM ETTER NS 3600 GIR TG 2

Tilstandsgrad 2 brukes når bygningsdelen har vesentlige avvik. Bygningsdelen har enten feil utførelse, en skade eller symptomer på skade, sterk slitasje eller nedsatt funksjon. Graden brukes når bygningsdelen trenger vedlikehold eller tiltak i nær fremtid. Graden skal også brukes når delen er gammel og det er grunn til å varsle om faren for skader på grunn av alderen, eller når det er grunn til å overvåke delen spesielt på grunn av fare for større skader eller følgeskader.

TG 3

TILSTANDSGRAD 3, TG3: STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Tilstandsgrad 3 brukes når bygningsdelen har store eller alvorlige avvik. Bygningsdelen har kraftige symptomer på forhold som man må regne med trenger utbedring straks eller innen kort tid. Graden skal også brukes ved påvist funksjonssvikt eller sammenbrudd

TG IU

IKKE UNDERSØKT/IKKE TILGJENGELIG FOR UNDERSØKELSE

Det kan være avvik/skader som ikke er avdekket.

Informasjon om utbedringskostnader

Utbedringskostnadene i rapporten er sjablongmessige anslag basert på observerte forhold som feil, skader eller uregelmessigheter, samt foreslåtte tiltak. Disse anslagene er veiledende, angis i fem intervaller, er basert på generelle erfaringstall, og må ikke forveksles med konkrete pristilbud fra håndverkere eller entreprenører. Faktiske kostnader kan variere betydelig, avhengig av individuelle valg, materialpriser og markedsforhold. For å få en nøyaktig vurdering av utbedringskostnadene anbefales ytterligere undersøkelser og innhenting av flere pristilbud fra kvalifiserte fagfolk. Slike anslag gis som minimum for TG3, der dette er mulig.

- $ Tiltak under kr 20 000
- $$ Tiltak mellom kr 20 000 – 100 000
- $$$ Tiltak mellom kr 100 000 – 200 000
- $$$$ Tiltak mellom kr 200 000 – 500 000
- $$$$$ Tiltak over kr 500 000

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Beskrivelse av eiendommen

Enebolig oppført i 1974 som i hovedsak er som fra byggeåret, men jevnlig vedlikehold og oppgradert i enkelte overflater i senere tid.
Det er blant annet skiftet flere vinduer, skiftet kjøkken samt oppgradert et bad i senere tid.
Boligen er i normal stand iht. alder, med tilstandsgrader satt med grunnlag i alder, bruksslitasje, konstruksjon og utførelse.
Bygningen er imidlertid blitt noen år, og det må av den grunn påregnes videre vedlikehold og oppgraderinger.
Opplysninger om vedlikehold og oppgraderinger som fremkommer i rapporten er opplysninger gitt av selgere.

Enebolig - Byggeår: 1974

UTVENDIG Gå til side

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret.
Takrenner og nedløp er av plast.
Takkonstruksjon i tre.
Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.
Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass.
Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.
Balkong og rekkverk i tre.

INNVENDIG Gå til side

Parkett, furugulv og fliser på gulv.
Trepaneler og tapet på vegger.
Trepaneler og himlingsplater i tak.
Malte fyllingsdører.
Malt tretrapp med parkett i trinn.
Elementpipe og vedovner.

VÅTROM Gå til side

Våtrom › Underetasje › Bad
Bad oppgradert i 2013 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.
Flislagte vegger og himlingsplater i tak.
Gulvet er flislagt.
Slukrenne ved vegg i dusjsonen, uten synlig membran.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.
Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

Våtrom › Underetasje › Vaskerom
Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.
Våtrommet har trepaneler på vegger og i tak.
Gulvet har vinylbelegg.
Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.
Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Våtrom › 1. etasje › Bad
Bad av ukjent alder, vurdert iht. byggeforskrift fra før 1997.
Vinylbelegg på vegger og himlingsplater i tak.
Flislagt gulv samt med vinylbelegg på gulv i dusjnisje.
Rommet har plastsluk i gulv og vinylbelegg som tettesjikt.
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

KJØKKEN Gå til side

Kjøkkeninnredningen har glatte fyllingsfronter og benkeplater i laminert spon.
Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER Gå til side

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.
Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.
Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje.
Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.
Elektrisk anlegg i hovedsak som fra byggeåret, men delvis oppgradert i senere tid.
Luft til luft varmepumpe.

TOMTEFORHOLD Gå til side

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.
Drenering fra byggeåret.
Bygningen er oppført med grunnmur og stedstøpt gulv.
Støttemurer i murt naturstein.
Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering, steinlagt adkomst og hage på boligens nedside samt terrasse og hage omliggende boligen ellers.

Arealer Gå til side

Forutsetninger og vedlegg Gå til side

Lovlighet Gå til side

Enebolig

• Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Underetasje:
Det er inntegnet et vindfang på tegning som ikke er oppført.
Det er i dag en åpen entre/hall i underetasjen. Det er også inntegnet en gang med dører i begge ender mellom hall og kjellerstue. Her er det ikke satt inn dører, men åpnet opp.
Det ene rommet brukt som soverom, er inntegnet og godkjent som sportsbod. Dette rommet er likevel omtalt som soverom i denne rapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.
Bad i underetasje har blitt utvidet, hvor del av sideliggende matbod er tatt inn i badet.

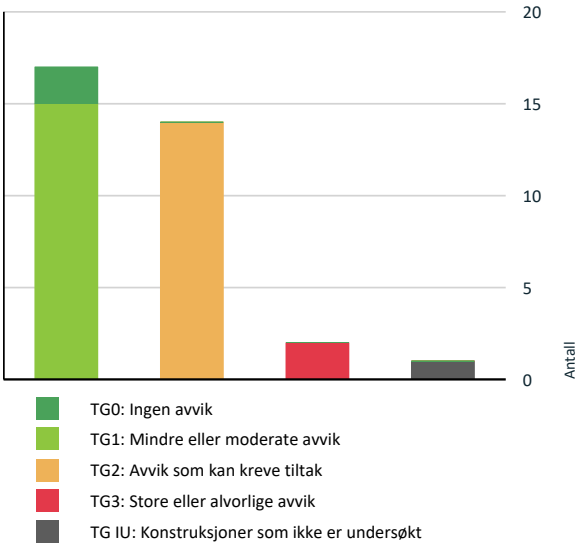
1.etasje:
Det er inntegnet en dør mellom gang og kjøkken som i dag er blendet.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

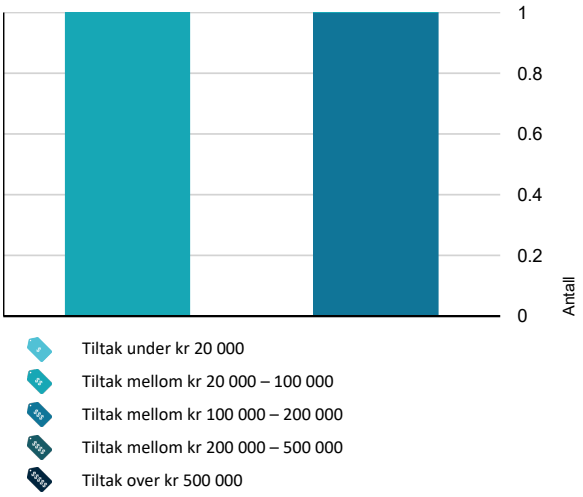
Sammendrag av boligens tilstand

Fordeling av tilstandsgrader



Vil du vite mer om tilstandsgrader? Se side 4.

Anslag på utbedringskostnad



Hva er anslag på utbedringskostnad? Se side 4.

Oppsummering av avvik

Vil du vite mer? Se på rommet eller bygningsdelen senere i rapporten.

Enebolig

TG 3 STORE ELLER ALVORLIGE AVVIK

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side

TG IU KONSTRUKSJONER SOM IKKE ER UNDERSØKT

Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Tilliggende konstruksjoner våtrom	Gå til side

TG 2 AVVIK SOM KAN KREVE TILTAK

Utvendig > Taktekking	Gå til side
Utvendig > Yttervegger/Veggkonstruksjon	Gå til side
Utvendig > Vinduer og takvinduer/takluker/overlys	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige vannledninger	Gå til side
Tekniske installasjoner > Innvendige avløpsrør	Gå til side
Tekniske installasjoner > Varmepumpe	Gå til side
Tomteforhold > Fuktsikring og drenering	Gå til side
Tomteforhold > Forstøtningsmurer	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Bad > Vanntett sjikt, membran og sluk	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Overflater, vegger og himling	Gå til side
Våtrom > Underetasje > Vaskerom > Ventilasjon	Gå til side
Kjøkken > 1. etasje > Kjøkken > Overflater og innredning	Gå til side
Våtrom > 1. etasje > Bad > Overflater, vegger og himling	Gå til side

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Sammendrag av boligens tilstand

Våtrom > 1. etasje > Bad > Ventilasjon Gå til side

HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Forhold som åpenbart kan medføre fare for helse, miljø og sikkerhet

- Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere. Gå til side
- Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.
- Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.
- Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.
- Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.
- Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.
- Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

ENEBOLIG

Byggeår
1974

Kommentar
Iht. Ambita Infoland - Norges eiendommer på nett.

Anvendelse
Helårsbolig.

Standard

Vedlikehold

UTVENDIG

TG 2 Taktekking

Punktet må sees i sammenheng med Takkonstruksjon/Loft

Beskrivelse

Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, besiktiget fra bakkenivå.
Siden taket (takkonstruksjon, taktekking og skorstein) kun er observert fra bakkenivå, er vurderingen begrenset av dette. Det er ikke sikkerhetsmessig forsvarlig å bevege seg opp på taket. Selv om det ikke er avdekket skader under befaringen, betyr ikke dette at det ikke foreligger skader som en besiktigelse på taket kan avdekke. Vær oppmerksom på denne risikoen. En undersøkelse av taket kan utføres av en fagperson under tilstrekkelige sikkerhetsforhold.

Vurdering av avvik:

• Undertekking på tak er eldre enn 18 år.

• Det er påvist mosedannelser i overflater på takstein, som er symptomer på svekkelse. Mose fester seg i takstein når denne begynner å bli slitt/ru i overflater. Mosen holder på fuktighet som igjen kan føre til at taksteinen sprekker ved frost.

Konsekvens/tiltak

• Når undertekking på tak begynner å bli gamle, øker risikoen for lekkasjer. Dette kan føre til omfattende og kostbare reparasjoner av underliggende konstruksjoner dersom en ikke foretar tiltak på konstruksjonene før dette oppstår.

• Overvåk tilstanden jevnlig. For å få tilstandsgrad 0 eller 1 må undertekking på tak skiftes ut, men tidspunktet for når dette er nødvendig er vanskelig å si noe om.

• Taktekking og undertekking bør jevnlig kontrolleres og vurderes mot potensielle utetteheter.
Det anbefales jevnlig rengjøring av mose fra taktekking.



Taket er tekket med betongtakstein fra byggeåret, med mosedannelser i overflater.

Nedløp, beslag og skorsteiner over tak

Beskrivelse

Takrenner og nedløp er av plast.

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

TG 1 Takkonstruksjon/Loft

Punktet må sees i sammenheng med Taktekking

Beskrivelse

Takkonstruksjon i tre, besiktiget fra loft.

TG 2 Yttervegger/Veggkonstruksjon

Beskrivelse

Ytterveggene er oppført i bindingsverkskonstruksjon fra byggeår med liggende og stående bordkledning.

Vurdering av avvik:

• Musebånd bak kledning er observert med rust-/korrosjonsskader. Dette indikerer svekket materialkvalitet og redusert funksjon over tid. Korrosjon kan medføre at musebåndet ikke lenger fungerer tilfredsstillende som sperre mot skadedyr og smågnagere. Svekket musebånd kan gi økt risiko for inntrenging av skadedyr samt indirekte økt belastning på konstruksjonen dersom ventilasjon og beskyttelse reduseres.

Konsekvens/tiltak

• Musetetting bør jevnlig vurderes opp mot forventet funksjon. Ved fremtidig utskifting av utvendig kledning bør musetetting utbedres/skiftes i samme omgang.

TG 2 Vinduer og takvinduer/takluker/overlys

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Beskrivelse

Boligen har malte trevinduer med 2-lags glass, av varierende alder.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist noen glassruter som er punkterte.

• Flere vinduer har usikker fremtidig funksjon: Isolerglassruter eldre enn 35 år.

Konsekvens/tiltak

• Punkterte eller sprukne glassruter gir redusert isolasjonsevne og økt risiko for fukt og varmetap.

• Det anbefales å skifte ut defekte glassruter for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.

• Eldre isolerglass har økt risiko for punktering og redusert isolasjonsevne, med fare for varmetap og kondensproblemer.

• Det anbefales å planlegge utskifting av vinduene for å sikre tilfredsstillende funksjon og energieffektivitet.



Punktert glass til vindu i soverom.



Punkterte glass til vinduer i stue.

TG 1 Ytterdører

Beskrivelse

Ytterdører i tre med malte/lakkerte overflater.

Balkonger, verandaer, takterrasser og altaner

Beskrivelse

Balkong og rekkverk i tre.

Vurdering av avvik:

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.



Rekkverk på balkong er lavere enn 1m som er minstekrav til rekkverk i dagens krav. Det var imidlertid innafor krav når boligen ble oppført.

INNVENDIG

Radon

Beskrivelse

Bolig oppført i 1974, uten radonsperre i gulv mot grunn.

Vurdering av avvik:

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

Konsekvens/tiltak

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

Pipe/skorsteiner og ildsteder inne i boligen

Beskrivelse

Det er elementpipe og vedovner i boligen.

Rom under terreng (kjeller, underetasje, sokkeletasje)

Punktet må sees i sammenheng med 'Drenering'

Beskrivelse

Rom under terreng med belegg på gulv og trepaneler på vegger. Hulltaking er foretatt i påforet vegg mot grunnmur i matbod, uten å avdekke unormale forhold i veggen.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg mot grunnmur i matbod.

Innvendige trapper

Beskrivelse

Boligen har malt tretrapp med parkett i trinn.

Vurdering av avvik:

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

Konsekvens/tiltak

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

VÅTROM

UNDERETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse

Bad oppgradert i 2013 ifølge eiers egenerklæring, vurdert iht. teknisk forskrift 2010.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Flislagte vegger og himlingsplater i tak.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet er flislagt.

UNDERETASJE > BAD

TG 2 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Slukrenne ved vegg i dusjsonen, uten synlig membran.

Vurdering av avvik:

• Det kan ikke konstateres synlig membran i sluk, og det er heller ikke fremvist dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.

Konsekvens/tiltak

• Det anbefales å fremskaffe eventuell tilgjengelig dokumentasjon for utførelse av membran/tettesjikt.



Slukrenne langs vegg i dusjnisje. Eventuell membran er ikke synlig i denne type sluk.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Våtrommet har innredning med nedfelt servant, veggmontert toalett og dusjvegger/hjørne.

UNDERETASJE > BAD

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Rommet har avtrekk ved elektrisk vifte i ventil.

UNDERETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

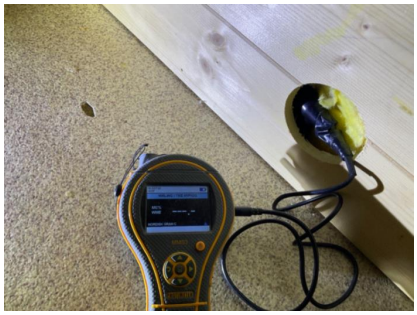
Beskrivelse

Fuktmåling ved hulltaking er foretatt, uten å påvise unormale forhold.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende bod, uten å avdekke unormale forhold i veggen.

UNDERETASJE > VASKEROM

Generell

Beskrivelse

Vaskerom fra byggeåret. Aktuell byggeforskrift da våtrommet ble bygget var byggeforskrift fra før 1997.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse

Våtrommet har trepaneler på vegger og i tak.

Vurdering av avvik:

• Veggflater i våtsone ved utslagsvask er ikke utført med fuktbestandige materialer/overflater. Forholdet vurderes som et avvik fra anbefalt utførelse for områder utsatt for vannsprut og fuktbelastning.

Konsekvens/tiltak

• Veggoverflater i våtsone har begrenset motstand mot vannsprut og fuktbelastning. Over tid kan dette føre til oppfukting av materialer, overflateskader, redusert levetid og i verste fall fuktskader konstruksjonen.
Det anbefales å oppgradere veggflatene i våtsone med fuktbestandige materialer eller overflater som er egnet for den forventede fuktbelastningen.



Våtsone for utslagsvask er ikke utført med fuktbestandige materialer/overflater.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse

Gulvet har vinylbelegg.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse

Våtrommet har våtromsvinyl med synlige sveiseskjøter på gulv og plastsluk.

Vurdering av avvik:

• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 20 000 - 100 000



Sluk i gulv og belegg som tettesjikt.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse

Rommet har utslagsvask og opplegg for vaskemaskin.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse

Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:

• Det er kun lufteventil i vindu.

Konsekvens/tiltak

• Manglende ventilasjon (kun lufteventil) kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

UNDERETASJE > VASKEROM

TG IU Tilliggende konstruksjoner våtrom

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

Beskrivelse
Hulltaking er ikke foretatt da våtrommet har en oppbygging som gjør hulltaking unødvendig. Våtsone står mot yttervegg samt det er ingen fuktpåkjenninger på alternative vegger. Det er foretatt overflatersøk på trepaneler på begge sider av vegger, uten å påvise unormale forhold.

1. ETASJE > BAD

Generell

Beskrivelse
Bad av ukjent alder, vurdert iht. byggeforskrift fra før 1997.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Overflater, vegger og himling

Beskrivelse
Vinylbelegg på vegger og himlingsplater i tak.

Vurdering av avvik:
• Det er vindu/dør med ikke fuktbestandige materialer i våtsonen (ved vask, dusj, badekar, osv.), løsningen eller byggematerialet er uegnet.

Konsekvens/tiltak
• Bruk av ikke fuktbestandige materialer i våtsonen kan føre til rask nedbrytning ved fuktpåvirkning. Dette øker risikoen for fuktskader, råte og muggdannelse, samt redusert levetid på bygningsdeler.
• Det anbefales å skifte ut uegnede materialer med fuktbestandige løsninger tilpasset bruk i våtsoner.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Overflater gulv

Beskrivelse
Flislagt gulv samt med vinylbelegg på gulv i dusjnisje.

1. ETASJE > BAD

TG 3 Vanntett sjikt, membran og sluk

Beskrivelse
Rommet har plastsluk i gulv og vinylbelegg som tettesjikt.

Vurdering av avvik:
• Våtrommet har eldre våtromsløsninger for gulv og vegg som er etablert før år 2000. Tettesjiktet har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak
• Konsekvensen er at membranen kan ha redusert funksjon og tetthet som følge av alder, noe som øker risikoen for fuktinntrengning og skjulte skader i konstruksjonen, samt behov for oppgradering eller rehabilitering av våtrommet.

Kostnadsestimat: 100 000 - 200 000



Plastsluk i gulv og synlig belegg som tettesjikt.

1. ETASJE > BAD

TG 1 Sanitærutstyr og innredning

Beskrivelse
Våtrommet har innredning med nedfelt servant, toalett og dusjvegger/hjørne.

1. ETASJE > BAD

TG 2 Ventilasjon

Beskrivelse
Våtrommet har naturlig ventilasjon (oppdrift/termisk).

Vurdering av avvik:
• Det er kun oppdriftsventilasjon (naturlig ventilasjon)

Konsekvens/tiltak
• Manglende ventilasjon kan føre til opphopning av fukt og dårlig luftkvalitet. Dette øker risikoen for kondens, muggvekst, luktproblemer og fuktskader over tid.

1. ETASJE > BAD

TG 0 Tilliggende konstruksjoner våtrom

Beskrivelse
Hulltaking er foretatt i vegg fra tilstøtende rom, uten å påvise unormale forhold. Hulltaking er ikke foretatt i våtsone for dusj eller innredning grunnet manglende tilkomst, og det er av den grunn valgt hulltaking i alternativ vegg da gulvet i sin helhet defineres som våtsone.



Hulltaking er foretatt i alternativ vegg fra tilstøtende soverom.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

KJØKKEN

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 2 Overflater og innredning

Beskrivelse

Kjøkkeninnredningen har glatte fyllingsfronter og benkeplater i laminert spon.

Vurdering av avvik:

• Liten skade i skjøt av benkeplater. Skaden er av estetisk karakter og har ikke noe å si for innredningens videre funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Det er ikke behov for umiddelbare tiltak da kjøkkeninnredningen fortsatt har samme funksjon med dette avviket. Men for å oppnå TG1 må eventuelt benkeplate skiftes.



Liten skade i skjøt av benkeplater.

1. ETASJE > KJØKKEN

TG 1 Avtrekk

Beskrivelse

Kjøkkenet har kjøkkenventilator med avtrekk ut.

TEKNISKE INSTALLASJONER

TG 2 Innvendige vannledninger

Beskrivelse

Innvendige vannledninger er av kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter.

Vurdering av avvik:

• Kobberrør med loddede, klemte eller andre type skjøter eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre kobberrør med skjøter har økt risiko for lekkasjer og svikt i koblinger, med fare for vannskader.

• Det anbefales å følge med på tilstanden. Det kan bli behov for utskifting av rørsystemet for å sikre videre funksjon og redusere risiko for skader.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 2 Innvendige avløpsrør

Beskrivelse

Innvendige avløpsrør er av ABS plastrør, brukt på 1970- og 1980-tallet.

Vurdering av avvik:

• ABS plastrør er eldre enn 33 år og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre avløpsrør har blant annet større sannsynlighet for lekkasjer, noe som kan føre til omfattende og kostbare vannskader i boliger.

• Det er ikke behov for utbedringstiltak siden anlegget fungerer i dag, men ut ifra alder kan skader plutselig oppstå på eldre anlegg.

• I forbindelse med oppgradering av våtrom vil det være naturlig med utskiftning av rør.

TG 1 Ventilasjon

Beskrivelse

Boligen har naturlig ventilasjon samt periodisk avtrekk fra kjøkken og bad i underetasje.

TG 1 Varmtvannsbereder/tank

Beskrivelse

Det er en ca. 200 liters varmtvannstank.

⚠ Elektrisk anlegg

Dette er en forenklet kontroll begrenset til de spørsmål og undersøkelser som forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel) § 2-18 inneholder. Dette kan ikke sammenlignes med en kontroll utført av offentlig myndighet (Det lokale eltilsyn) eller registrert elektrovirksomhet, og en bygningssakkyndig har verken kompetanse eller lov til å foreta en slik kontroll.

Tilstanden er vurdert ut fra den forenklede og begrensede kontrollen som forskriften inneholder. El-anlegget kan ha feil og mangler som en slik forenklet undersøkelse ikke vil avdekke. Vær derfor oppmerksom på denne risikoen, og søk videre veiledning eller få en fullstendig kontroll utført av registrert elektrovirksomhet.

Beskrivelse

Elektrisk anlegg i hovedsak som fra byggeåret, men delvis oppgradert i senere tid.

Vurdering av avvik:

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.



Utett gjennomføring i topp av sikringsskap.

Branntekniske forhold

Beskrivelse

Boligen har røykvarslere og slokkingsapparat.

TG 2 Varmepumpe

Beskrivelse

Luft til luft varmepumpe.

Vurdering av avvik:

• Det er registrert støy fra utedel til varmepumpe under befaring. Støyen vurderes å være høyere enn normalt forventet driftsnivå eller av en karakter som kan indikere slitasje, vibrasjoner eller behov for vedlikehold.

Konsekvens/tiltak

• Økt støy kan være til sjenanse for beboere og eventuelt naboer. Forholdet kan skyldes vibrasjoner eller slitasje på vifte eller kompressor. Dersom årsak ikke utbedres, kan det på sikt medføre redusert levetid eller funksjon på varmepumpen.
Det anbefales at varmepumpen kontrolleres av kvalifisert fagperson for nærmere feilsøking og vurdering av støykilden.

TOMTEFORHOLD

Byggegrunn

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i et område med byggegrunn av løsmasser/morenemasser iht. geologiske kart fra NGU.

TG 2 Fuktsikring og drenering

Punktet må sees i sammenheng 'Rom under terreng'

Beskrivelse

Drenering fra byggeåret.

Vurdering av avvik:

• Fuktsikring som er utført i henhold til standarden/anbefalinger frem til 1990-tallet er eldre enn 25 år, og har derfor usikker fremtidig funksjon.

Konsekvens/tiltak

• Eldre fuktsikring og drenering kan ha redusert funksjonsevne og økt risiko for svikt. Dette kan føre til fuktinntrengning, fuktskader på konstruksjonen og dårlig inneklima over tid.

• Det anbefales å følge med på tilstanden og vurdere behov for oppgradering eller utskifting. Ved tegn til svikt bør drenering og fuktsikring fornyes for å sikre tilfredsstillende funksjon i henhold til dagens krav.

TG 1 Grunnmur og fundamenter

Beskrivelse

Bygningen er oppført med grunnmur og stedstøpt gulv.

TG 2 Forstøtningsmurer

Beskrivelse

Støttemurer i murt naturstein.

Vurdering av avvik:

• Det er påvist flere riss/sprekker i støttemur av murt naturstein. Forholdet kan tyde på bevegelser, setninger, frostspreng, jordtrykk eller svekkelser i murkonstruksjonen, og vurderes som et avvik ift. normal tilstand.

Konsekvens/tiltak

• Sprekker og riss kan føre til redusert styrke og stabilitet i muren. Dersom årsaken er pågående bevegelser eller setningen, kan skadene utvikle seg overtid.
Det anbefales å følge med på riss og sprekker for å kartlegge om de er aktive. Eventuell utbedring kan omfatte om-muring av skada partier, fugereperasjoner og/eller forbedring av drenering bak muren eller stabiliserende tiltak.


Horisontale riss/sprekker i fuger i mur. Dette kan tyde på jordtrykk fra bakenliggende masser.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapport



Enkelte vertikale og diagonale setningsriss i støttemur.

TG 1 Terrengforhold

Beskrivelse

Eiendommen er etablert i skrått terreng, med parkering, steinlagt adkomst og hage på boligens nedside samt terrasse og hage omliggende boligen ellers.

FORHOLD SOM ÅPENBART KAN MEDFØRE FARE FOR HELSE, MILJØ OG SIKKERHET

Dette punktet inneholder tydelige og lett synlige forhold ved boligen som åpenbart kan påvirke helse, miljø og sikkerhet, og som bygningssakkyndige har oppdaget. Terskelen for hva som anses som åpenbart er høy, og det utføres ikke undersøkelser med sikte på å avdekke slike forhold. Punktet omfatter ikke skjulte eller ikke-synlige forhold, tekniske vurderinger eller forhold som krever spesialundersøkelser. Forhold vurderes etter byggteknisk forskrift på befaringstidpunktet. Røykvarslere og håndholdt brannslukningsutstyr vurderes etter gjeldende forskrift om brannforebygging.

⚠ Helse, miljø og sikkerhet

Vurdering av avvik:

• Det mangler snøfangere på hele eller deler av taket. Det var ikke krav på søknadstidspunktet, men på grunn av sikkerhet vurderes punktet opp mot forskriftskrav på befaringstidspunktet. Takvinkel og type taktekking tilsier at det foreligger krav til snøfangere.

• Rekkverket på balkong eller terrasse er for lavt i forhold til dagens krav.

• Det er ikke foretatt radonmålinger, og bygget er heller ikke utført med radonsperre.

• Åpninger i rekkverk er større enn dagens forskriftskrav til rekkverk i innvendige trapper.

• Det mangler håndløper på vegg i trappeløpet. Dvs at den listen, stangen eller det håndtaket som er montert langs trappeløpet som man holder i når man går opp eller ned mangler.

• Det er tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette, så langt dette er mulig å sjekke uten å fjerne kapslinger.

• Med grunnlag i alder anbefales det en utvidet kontroll av det elektriske anlegget i forbindelse med eierskifte.

Konsekvens/tiltak

• Manglende snøfangere kan føre til ras av snø og is fra taket, med fare for skade på personer, eiendom og installasjoner.

• Det bør montere snøfangere tilpasset takets utforming for å ivareta sikkerheten.

• Konsekvensen er at rekkverket ikke gir tilstrekkelig fallsikring i henhold til dagens krav, noe som medfører økt risiko for fallulykker og behov for utbedring for å oppnå tilfredsstillende sikkerhet.

• Uavklarte radonforhold kan innebære risiko for helseskadelig eksponering over tid. Radon er en kjent helserisiko, og forhøyede nivåer kan ha betydning for inneklima og beboernes helse.

• Det anbefales å gjennomføre radonmåling og eventuelt vurdere nærmere kontroll eller tiltak dersom forhøyede verdier påvises.

• For store åpninger i rekkverket kan medføre økt risiko for fall og personskader, særlig for barn.

• Det anbefales å utbedre rekkverket slik at åpningene tilfredsstiller gjeldende sikkerhetskrav.

• Manglende håndløper kan redusere muligheten for støtte ved ferdsel i trappen. Forholdet kan medføre økt risiko for fallulykker og personskade, særlig for barn, eldre og personer med nedsatt balanse.

• Det anbefales å montere håndløper langs trappeløpet for å bedre sikkerhet og tilgjengelighet.

• Tegn på at kabelinnføringer og hull i inntak og sikringsskap ikke er tette øker risiko for brann og støt. Dette utgjør en fare for liv og helse. Det er behov for at en kvalifisert elektrofaglig person kontrollerer det elektriske anlegget.

• Behov for kontroll av det elektriske anlegget indikerer usikkerhet rundt tilstand og sikkerhet. Eventuelle feil eller mangler kan medføre økt risiko for brann, elektrisk støt og skade på utstyr. Det elektriske anlegget må kontrolleres av kvalifisert elektrofaglig person. Eventuelle avvik bør utbedres for å sikre en trygg og forskriftsmessig installasjon.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer, byggetegninger og brannceller

Standard gjeldende fra 01.01.2024

Arealmålinger og arealoppsett er basert på Norsk standard 3940:2023 Areal- og volum-beregninger av bygninger. Arealet gjelder for tidspunktet da boligen ble målt

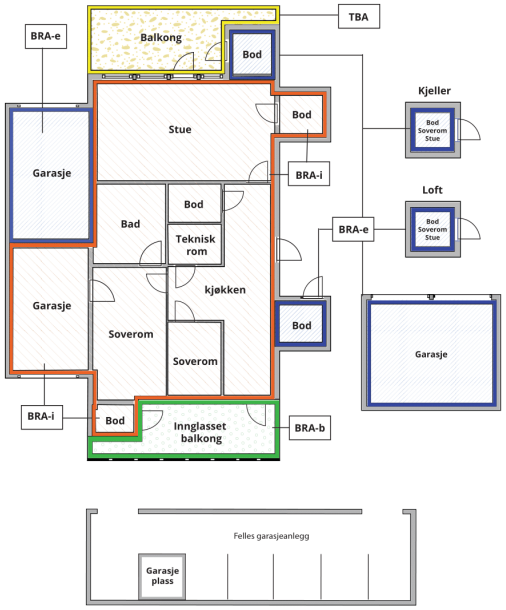
Hva er måleverdig areal?

Arealet i rommet må ha minst 1,90 m fri høyde over gulvet og minst bredde på 0,60 m. Et loft med skråtak vil for eksempel bare få registrert målbart areal der høyden er minst 1,90 m og bredden minst 0,60 m.Rommet må ha dør eller luke, og gangbart gulv.

Hva er bruksareal?

BRA = BRA-i + BRA-e + BRA-b

Bruksarealet for bygningen er bruttoarealet minus arealet som opptas av yttervegger.



Carport og/eller garasjeplass i felles garasjeanlegg er ikke måleverdig areal

Internt bruksareal **(BRA-i)**	Arealet innenfor boenheten(e)
Eksternt bruksareal **(BRA-e)**	Arealet av alle rom utenfor boenheten(e) og som tilhører denne, slik som for eksempel boder
Innglasset balkong mv **(BRA-b)**	Arealet av innglasset balkong, veranda eller altan når denne er tilknyttet boenheten(e)
Terrasse- og balkongareal **(TBA)**	Arealet av terrasser, åpne balkonger og åpen altan tilknyttet boenheten(e)
Gulvareal **(GUA)**	Er sum av BRA (bruksareal) og ALH (areal med lav takhøyde). Areal med lav takhøyde (ALH) er ikke måleverdig areal, som skyldes skråtak og lav himlingshøyde. GUA kan opplyses i markedsføring der det er aktuelt for den konkrete boligen og kun sammen med BRA-i, for eksempel der gulvflaten har en verdi og har funksjon ved møblering og bruk av rommene. Ikke innredet areal som kaldloft, måles og oppgis normalt ikke.

Arealet kan ikke alltid fastsettes nøyaktig

Areal kan være komplisert eller umulig å måle opp nøyaktig fordi det er vanskelig å fastslå tykkelsen på innervegger, skjevheter i og utforming av bygningskonstruksjoner som karnapp, buer og vinkler som ikke er rette, åpne rom over flere etasjer og så videre.

Eiendommens markedsverdi kan ikke baseres på en matematisk beregning basert på antall kvadratmeter opplyst i rapporten. Opplysninger om areal kan altså ikke alene benyttes for å beregne eiendommens verdi.

Den bygningssakkyndige kan avdekke eventuelle bruksendringer og avvik i branncelleinndeling

Den bygningssakkyndige ser på byggetegninger hvis de er tilgjengelige og dette er en del av oppdraget,og vurderer bruken av boligen opp mot tegningene. Hvis den bygningssakkyndig avdekker at en bolig ikke ser ut til å være delt opp i brannceller etter kravene i byggteknisk forskrift på befaringstidspunktet, skal det opplyses om dette.

Reglene om bruksendring og brannceller kan være kompliserte. Søk videre faglige råd om rapporten ikke gir deg svar. Den bygningssakkyndige kan ikke vurdere og svare på alle spørsmål, og kan heller ikke vite om kommunen kan gi unntak for kravene som gjelder. Vil du vite mer?

Om brannceller

En branncelle er hele eller avgrensede deler av en bygning hvor en brann fritt kan utvikle seg uten at den kan spre seg til andre bygninger eller andre deler av bygningen i løpet av en fastsatt tid.

Om bruksendring

Bruksendring er å endre bruken av et rom fra en tillatt bruk til en annen. Dette kan kreve søknad og tillatelse, for eksempel hvis du endrer et rom fra bod til soverom eller arbeidsrom,eller hvis du endrer en bolig til to separate boliger.

Rom for varig opphold har krav til takhøyde, romstørrelse,rømningsvei og lysforhold som må være oppfylt. Du kan søke kommunen om unntak for kravene, men kan ikke regne med å få unntak for krav som går på helse og sikkerhet, for eksempel krav til rømningsvei.

Bruksendring som krever godkjenning, og som ikke er søkt bruksendret, er ulovlig. Kommunen kan etter plan- og bygningsloven kapittel 32 forfølge overtredelser. Kommunen kan pålegge deg å avslutte den ulovlige bruken, eventuelt å rette eller tilbakeføre rommet til godkjent bruk.

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Arealer

Enebolig

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
Underetasje	75			75	
1. etasje	85			85	32
SUM	**160**				**32**
SUM BRA	**160**				

Romfordeling

Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**
Underetasje	Entré/gang, bad, bod, vaskerom, kjellerstue, 2 soverom		
1. etasje	Gang, stue, kjøkken, bad, 2 soverom		

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Lovlighet

Byggetegninger

Det foreligger godkjente og byggemeldte tegninger, men det er avvik fra disse.

Kommentar: Underetasje:
Det er inntegnet et vindfang på tegning som ikke er oppført. Det er i dag en åpen entre/hall i underetasjen. Det er også inntegnet en gang med dører i begge ender mellom hall og kjellerstue. Her er det ikke satt inn dører, men åpnet opp.
Det ene rommet brukt som soverom, er inntegnet og godkjent som sportsbod. Dette rommet er likevel omtalt som soverom i denne rapporten grunnet rommets bruk på befaringsdagen.
Bad i underetasje har blitt utvidet, hvor del av sideliggende matbod er tatt inn i badet.

1.etasje:
Det er inntegnet en dør mellom gang og kjøkken som i dag er blendet.

Nyere håndverkstjenester

Er det ifølge eier utført håndverkstjenester på boligen siste 5 år? ☐ Ja ☑ Nei

Garasje

	Bruksareal BRA m²				
Etasje	**Internt bruksareal (BRA-i)**	**Eksternt bruksareal (BRA-e)**	**Innglasset balkong (BRA-b)**	**SUM**	**Terrasse- og balkongareal (TBA)**
1. etasje		19		19	
Loft		6		6	
SUM		**25**			
SUM BRA	**25**				

Romfordeling

Etasje	Internt bruksareal (BRA-i)	Eksternt bruksareal (BRA-e)	Innglasset balkong (BRA-b)
1. etasje		Garasje	
Loft		Uinnredet loft	

Kommentar

Arealene er oppmålt på stedet.

Befarings - og eiendomsopplysninger

Befaring

Dato	Til stede	Rolle
12.10.2026	Torbjørn Madland	Takstingeniør
	Arnfinn Gilje	Kunde
	Martha Gilje	Kunde

Matrikkeldata

Kommune	gnr.	bnr.	fnr.	snr.	Areal	Kilde	Eieforhold
1122 GJESDAL	7	333		0	494.9 m²	BEREGNET AREAL (Ambita)	Ikke relevant

Adresse

Vaulakleivo 14

Hjemmelshaver

Gilje Arnfinn

Eiendomsopplysninger

Beliggenhet

Eiendommen er beliggende i et etablert boligområde på Ålgård i Gjesdal Kommune.

Bygninger på eiendommen

Garasje



Anvendelse
Parkering/oppbevaring.

Byggeår
1974

Kommentar
Byggeår likt byggeåret på huset.

Standard

Vedlikehold

Beskrivelse
Del av felles garasje, oppført med ringmur i betongblokker og stedstøpt gulv.
Yttervegger i lett bindingsverk som utvendig er kledd med trepaneler.
Etasjeskiller i tre mellom etasjene.
Saltak i tre, tekket med betongtakstein.
Leddport i stål/aluminium, med elektrisk portåpner.

Bygget er ikke tilstandsvurdert ihht Forskrift til avhendingslova og NS3600. Dette er kun en enkel beskrivelse.

Tilbygg / modernisering

1980	Påbygg	Påbygg loft. Opplyst i eiers egenerklæring.

Kilder og vedlegg

Dokumenter

Beskrivelse	Dato	Kommentar	Status	Sider	Vedlagt
Egenerklæringsskjema	11.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Tegninger	11.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Meglers opplysninger	30.09.2026	Opplysninger gitt ved bestilling av rapport.	Gjennomgått		Nei
Norges Eiendommer	30.09.2026	Iht. Ambita Infoland - Norges Eiendommer på nett.	Gjennomgått		Nei
Brukstillat./ferdigatt.	11.10.2026	Oversendt fra megler.	Gjennomgått		Nei
Eieres opplysninger	12.10.2026	Opplysninger gitt ved befaring.	Gjennomgått		Nei

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Revisjoner

Versjon	Ny versjon	Kommentar
1	19.10.2026	

For gyldighet på rapporten se forside

Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD
Gnr 7 - Bnr 333
1122 GJESDAL

A-TAX AS
Industriveien 19
4331 ÅLGÅRD

Tilstandsrapportens avgrensninger

FORUTSETNINGER

STRUKTUR OG REFERANSENIVÅ

Rapporten beskriver avvik, det vil si en tilstand som er dårligere enn referansenivået. Positive sider ved boligen, ut over det som kommer frem av tilstandsgradene, blir normalt ikke fremhevet.

Rapporten baserer seg på krav i forskrift til avhendingslova (tryggere bolighandel). For valg av tilstandsgrad blir NS 3600:2025 (teknisk tilstandsanalyse ved omsetning av bolig) lagt til grunn.

Bygningssakkyndig er ikke ansvarlig for tilbakeholdt eller uriktig informasjon, som har betydning for tilstandsvurderingen.

PRESISERINGER

Anslag på utbedringskostnader er sjablongmessig, og må ikke forveksles med en konkret vurdering eller tilbud fra entreprenør eller håndverker. Anslaget vil også avhenge av personlige preferanser og markedspris på materialer og tjenesteyter.

Tilstandsrapporten gjelder hovedbygget og tilleggsbygninger som den bygningssakkyndige anser at har nær tilknytning til funksjon som bolig.

Avvik er vurdert mot regler som gjaldt da boligen ble oppført, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova, eller gjeldende versjon av NS 3600.

Hulltaking ved våtrom, i rom under terreng eller andre bygningsdeler, krever eiers samtykke.

Befaringen begrenses i hovedsak til visuelle observasjoner av tilgjengelige flater. Den bygningssakkyndige gjør ikke fysiske inngrep for å avdekke avvik, utover de som er beskrevet i forskrift til avhendingslova. Rapporten gir ingen garanti for at det ikke finnes skjulte feil eller mangler.

Flater som er skjult av snø eller på annen måte utilgjengelig, blir ikke kontrollert. Det blir ikke utført funksjonsprøving av bygningsdeler, med mindre dette kommer frem av forskrift til avhendingslova. Hvis det ikke er sikkerhetsmessig forsvarlig, vil ikke bygningssakkyndig undersøke taket fra utsiden.

Boligens tilbehør, hvite- og brunevarer og annet inventar, blir ikke vurdert. Dette gjelder også integrert tilbehør.

Stikkprøvetakninger kan være tilfeldig utvalgt på typiske skadesteder, og kan innebære kontroll under overflaten med et spisst redskap eller lignende.

UTTRYKK OG DEFINISJONER

Referansenivå: Kravet til bygningsdelen eller rommet på søknadstidspunktet, med mindre annet er spesifisert i forskrift til avhendingslova eller gjeldende versjon av NS 3600.

Tilstand: Byggverkets eller bygningsdelens tekniske, funksjonelle eller estetiske status på et gitt tidspunkt.

Symptom: Forhold som gir indikasjon på hvilken tilstand et byggverk eller en bygningsdel befinner seg i. Benyttes ved beskrivelse av avvik og alder.

Skadegjørere: I hovedsak råte, sopp og skadedyr.

Fuktsøk: Overflatesøk med egnet søkeutstyr som fuktindikator eller visuelle observasjoner.

Fuktmåling: Måling av fuktinnhold i materiale eller i bakenforliggende konstruksjon ved bruk av egnet måleutstyr, blant annet hammerelektrode og pigger.

Hulltaking: Boring av hull for inspeksjon og fuktmåling i risikoutsatte konstruksjoner.

Normal slitasjegrad: Forventet slitasje av materiale i overflaten, basert på enkle, visuelle observasjoner. Kan vurderes sammen med bygningsdelens alder.

AREAL

Areal fastsettes etter forskrift til avhendingslova og gjeldende versjon av NS 3940 (areal- og volumberegninger av bygninger).

Et rom kan være i strid med teknisk forskrift og mangle godkjennelse hos kommunen for den aktuelle bruken, uten at dette får betydning for om arealet måles og oppgis i tilstandsrapporten. Når arealet måles tas det ikke hensyn til om arealet er lovlig oppført eller om bruken er lovlig, bruksendringer, lysforhold eller andre sikkerhetsmangler.

Rom som ligger utenfor boenheten, som eier har påvist eller opplyst at tilhører boenheten, er oppmålt og inkludert i BRA-e. Det er ikke fremvist dokumentasjon på at rommet tilhører boenheten, med mindre dette er angitt særskilt. Rom utenfor boenheten kan omdisponeres av borettslaget/sameiet, og dette kan påvirke boligens BRA-e.

Opplysninger om areal kan ikke alene benyttes for beregning av markedsverdi.

PERSONVERN

Tilstandsrapporten er utarbeidet som en del av Fremtind Forsikring AS sitt takstkonsept. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS, takstforetaket og andre relevante interessenter benytter personopplysninger fra tilstandsrapporten for analyse- og statistikkformål, utvikling og drift av produkter og tjenester i takstbransjen og boligomsetningen. Fremtind Forsikring AS, iVerdi AS og takstforetaket, følger til enhver tid gjeldende personvernlovgivning.

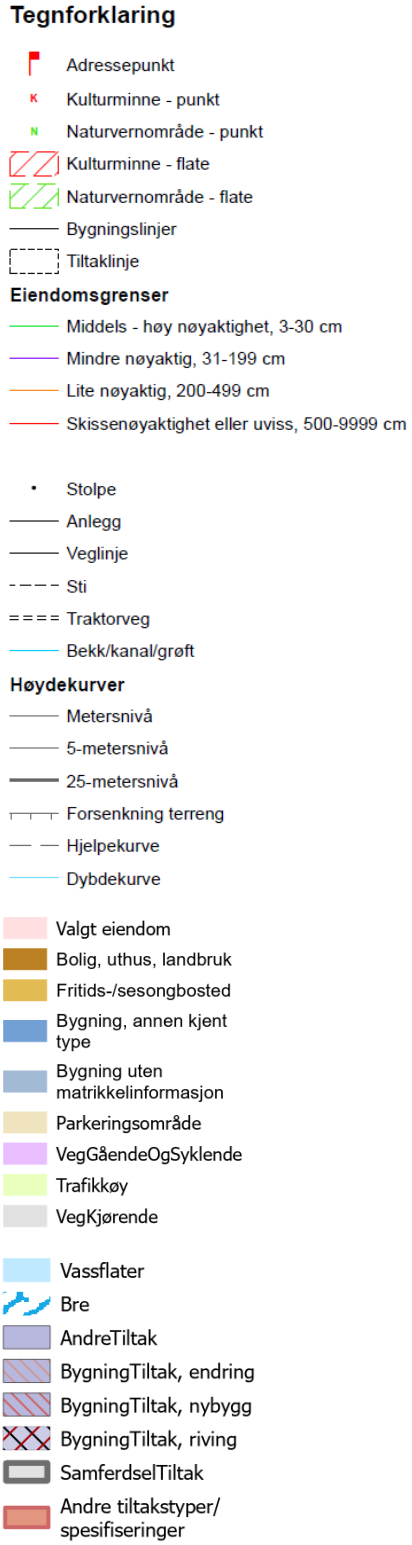
Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



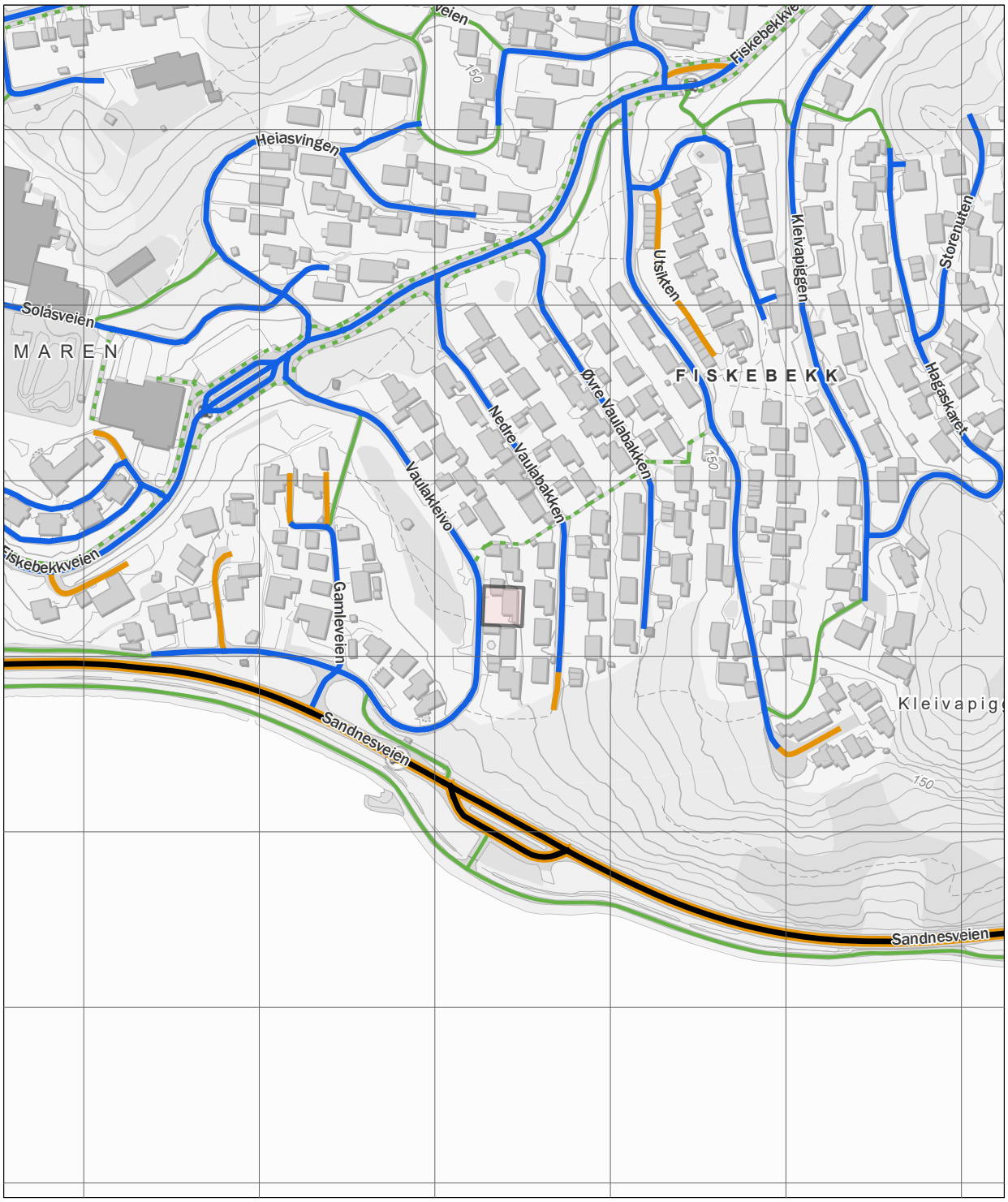
ambita

Vegstatuskart

Kommune: Gjesdal
Gnr/Bnr/Fnr/Snr: 7/333/0/0
Adresse: Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD

N

Målestokk v/A4: 1:3000
Dato: 30/09/2026



Europaveg
Tunnel, Europaveg
Riksveg
Tunnel, riksveg
Fylkesveg
Tunnel, fylkesveg
Kommunal veg
Tunnel, kommunal veg
Skogsbilveg
Privat veg
Tunnel, privat veg
Gang- og sykkelveg
Annet gangareal
Bilferje
Annet

Matrikkelkart og -rapport (tilsvarer målebrev)

Matrikkelenhetens registerbetegnelse og adresse

Matrikkelenhet:	Gårdsnr 7, Bruksnr 333	**Kommune:**	1122	Gjesdal
Adresse:				
Veiadresse:	Vaulakleivo 14, gatenr 1098 4331 Ålgård	**Grunnkrets:** **Valgkrets:**	103 1	Solås Ålgård
Oppdatert:	21.07.2026	**Kirkesogn:** **Tettsted:**	6030502 4601	Ålgård Ålgård/Figgjo

Eiendomsopplysninger

Matrikkel:

Type:	Best. grunneiendom	**Tinglyst:**	Ja	**Reg.landbruksreg.:**	Nei
Bruksnavn:	Tomt 3	**Matrikkelført:**	Ja	**Antall teiger:**	1
Etableringsdato:	23.07.1973	**Har festegrunn:**	Nei	**Seksjonert:**	Nei
Areal:	494,9 kvm	**Skyld:**	0,01		
Arealkilde:	Beregnet Areal				
Arealmerknad:					

Om fullstendighet og nøyaktighet i matrikkelutskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas eiendomsutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i Eiendomsutskriften.

Ikke tinglyst eierforhold:

Ingen ikke tinglyste eierforhold registrert på matrikkelenheten.

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om fredet kulturminne der det er registrert i Riksantikvarens arkiv på eiendom og bygning. Kulturminner som ikke er registrert i Matrikkelen kan dermed allikevel forekomme på eiendommen. Merk at disse opplysningene ikke omfatter informasjon om eventuell verning / verneklasse for eiendom eller bygningsmasse.

Grunnforurensing:

Ingen grunnforurensing registrert på matrikkelenheten.

I Matrikkelen fremgår kun informasjon om grunnforurensning som eventuelt er registrert på eiendommen i forurensningsmyndighetenes arkiver. Grunnforurensning som ikke er registrert kan dermed allikevel forekomme på eiendommen.

Klage på vedtak i Matrikkelen:

Ingen klage registrert på matrikkelenheten.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Forretninger:

Type	Dato		Rolle	Matrikkel	Arealendring
Annen forretningstype	Forretning:	03.10.2018	Avgiver	1122/7/333	0,0
	Matrikkelført:	03.10.2018			
Skylddeling	Forretning:	23.07.1973	Avgiver	1122/7/53	-495,0
	Matrikkelført:		Mottaker	1122/7/333	495,0

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Bebyggelsens arealer mv., antall boenheter

Bygning 1 av 2: Enebolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Vaulakleivo 14	Bolig					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Bolig	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:	164,0	Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:		Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	164,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1974
Vannforsyning:				Antall boliger:	1
Bygningsnr:	12784074			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01		82,0		82,0			
H01	1	82,0		82,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Bygning 2 av 2: Garasjeuthus anneks til bolig

Opplysninger om boliger/bruksenheter:

Adresse	Type	BRA	Kjøkkenkode	Antall rom	Bad	WC
Ingen registrert adresse	Unummerert bruksenhet					

Bygningsopplysninger:

Næringsgruppe:	Annet som ikke er næring	Bebygd areal:		Rammetillatelse:	
Bygningsstatus:	Tatt i bruk	BRA bolig:		Igangset.till.:	
Energikilde:		BRA annet:	50,0	Ferdigattest:	
Oppvarming:		BRA totalt:	50,0	Midl. brukstil.:	
Avløp:		Har heis:	Nei	Tatt ibruk (GAB):	01.01.1983
Vannforsyning:				Antall boliger:	
Bygningsnr:	12784082			Antall etasjer:	2

Etasjeopplysninger:

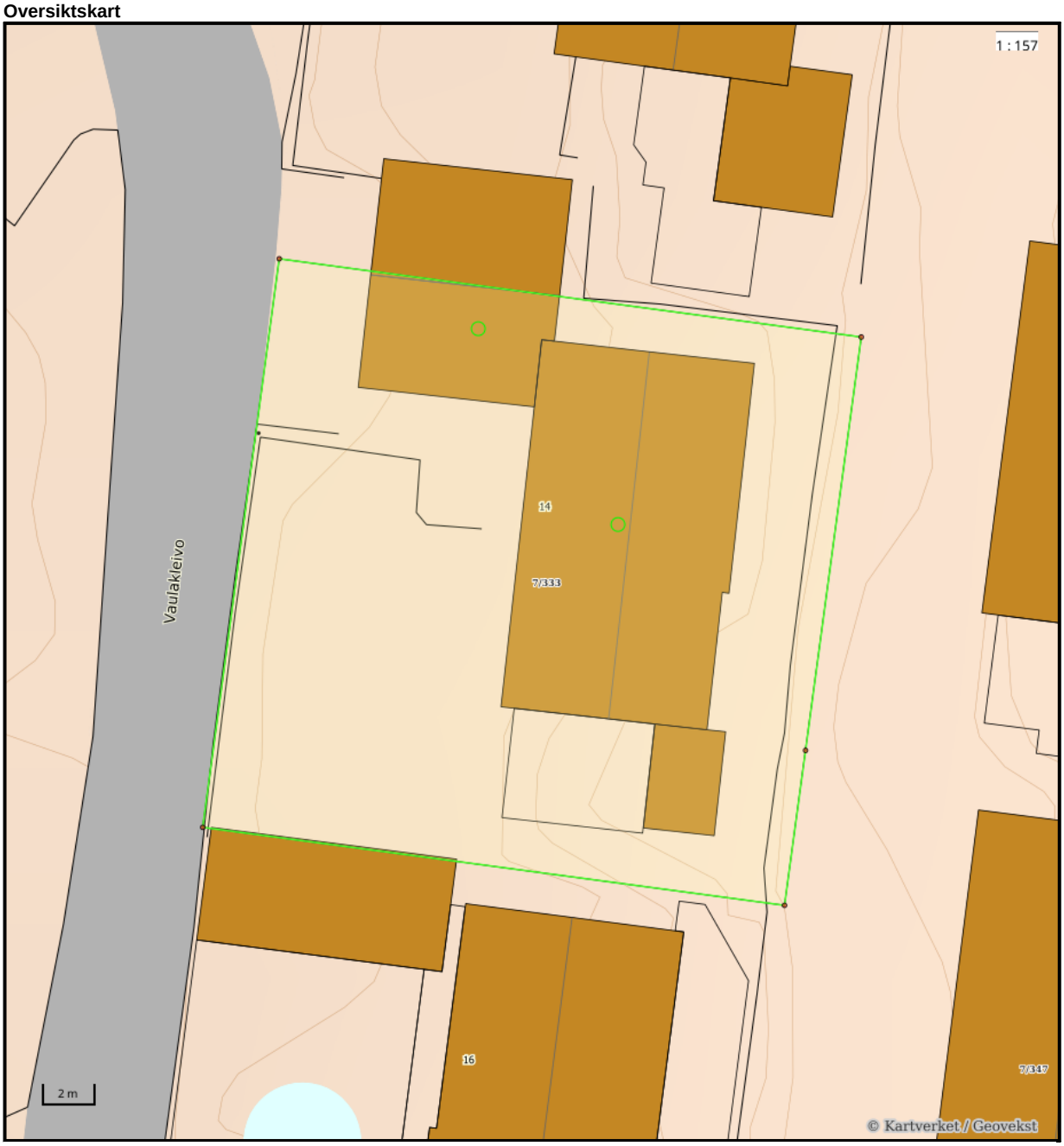
Nr	Ant. boliger	BRA: Bolig	Annet	Totalt	BTA: Bolig	Annet	Totalt
U01			25,0	25,0			
H01			25,0	25,0			

Kulturminner:

Ingen kulturminner registrert på bygningen.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Oversiktskart



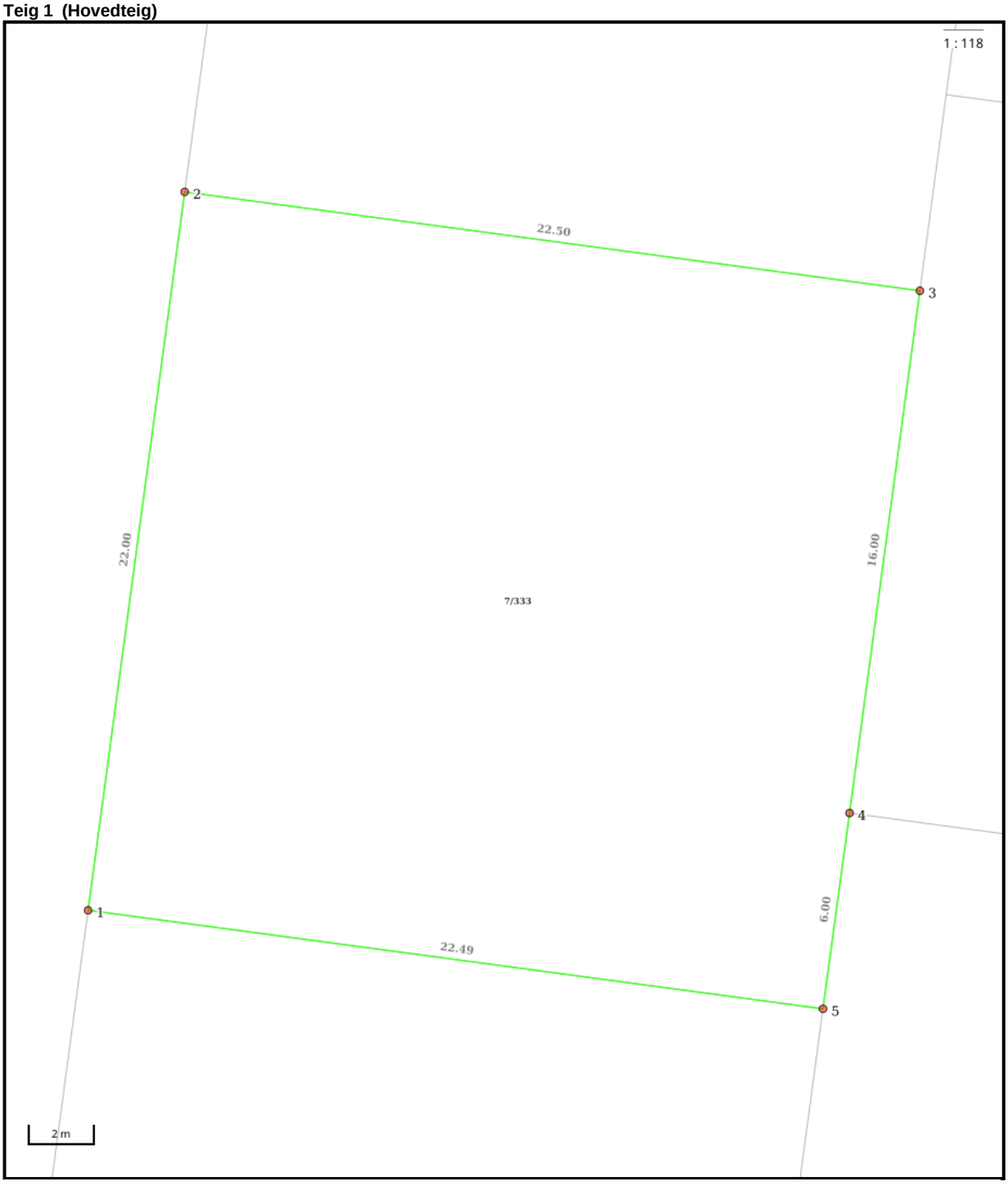
Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne
  se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Teig 1 (Hovedteig)



Nøyaktighet (standardavvik)
- 10 cm eller mindre
- 11 - 30 cm.
- 31 – 200 cm
- 201 – 500 cm
- Over 500 cm
- Ikke angitt

Hjelpelinjer
- Vannkant
- Veikant
- Fiktiv / Teigdeler
- Punktfeste

Symboler
- Bygningspunkt
- Sefrak kulturminne

se ambita.com/sefrak for fargeforklaring

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Areal og koordinater

Areal: 494,90m² **Arealmerknad:**
Koordinatsystem: EUREF89 UTM sone 32

Ytre avgrensing

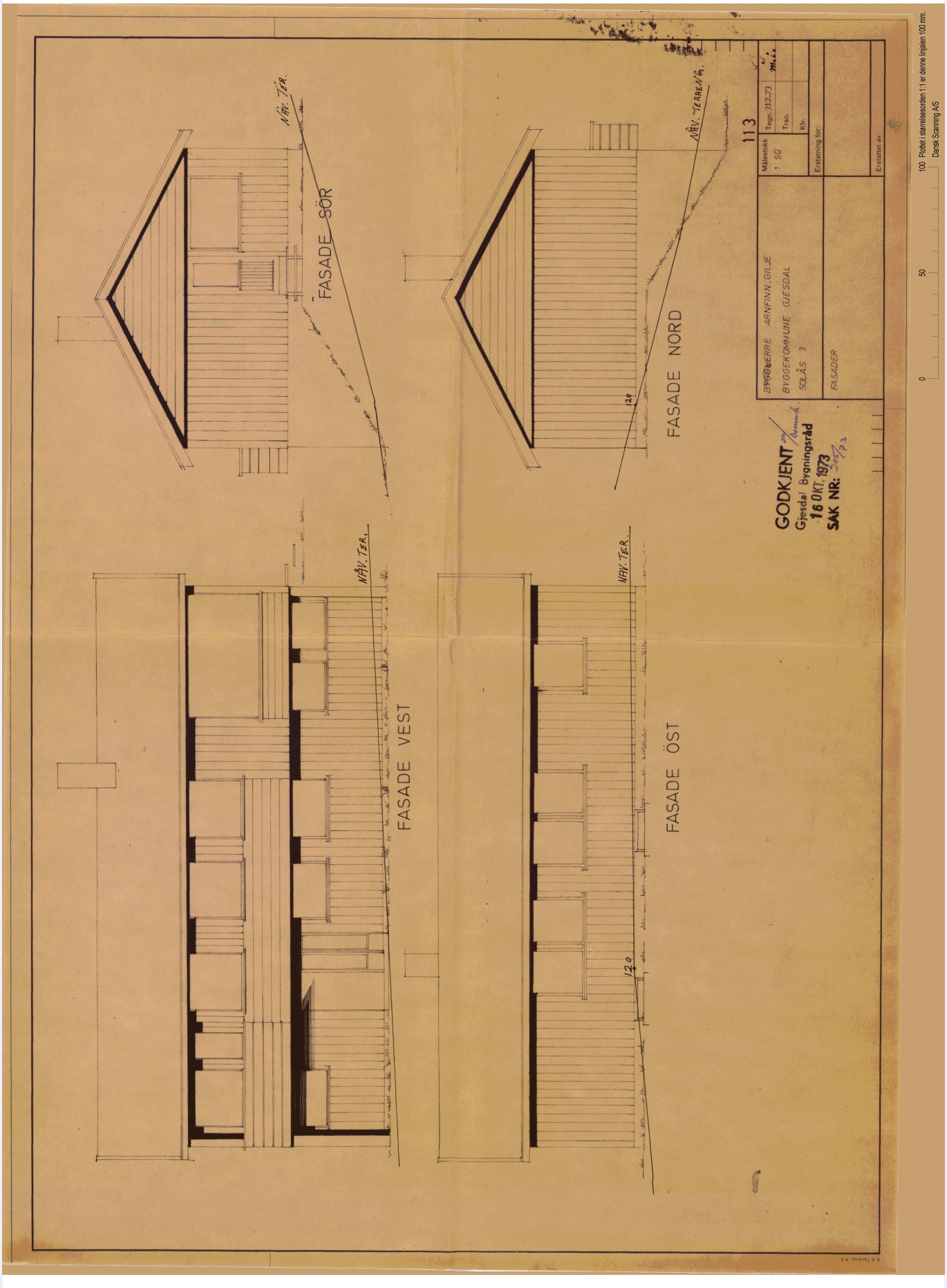
Punkt	Nord	Øst	Lengde[1]	Målemetode	Nøyaktighet	Radius	Merke nedsatt i	Hjelpelinje	Grensepunkttype
1	6 518 318,01	319 127,20	22,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
2	6 518 339,99	319 128,16	22,50m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
3	6 518 339,00	319 150,64	16,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
4	6 518 323,02	319 149,94	6,00m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke
5	6 518 317,03	319 149,67	22,49m	Terrengmålt	10		Ikke spesifisert	Nei	Offentlig godkjent grensemerke

([1]) Lengden fra punktet til neste punkt i rekken.

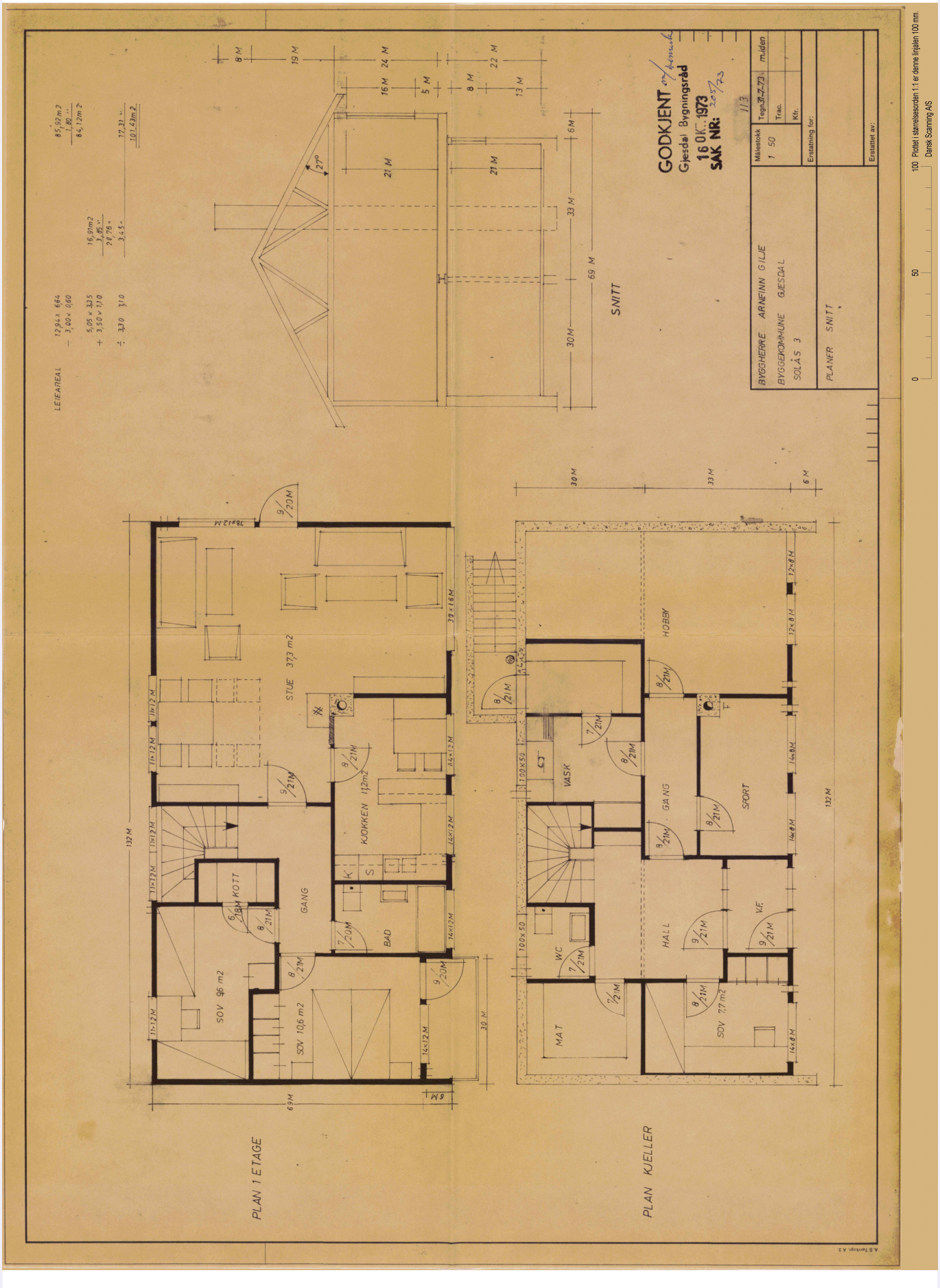
Om fullstendighet og nøyaktighet i utskriften:

Ambita tar forbehold om at informasjon som hentes fra Matrikkelen kan avvike fra de faktiske forhold, og at grensepunkter mv. kan mangle helt eller delvis eller være feil registrert i Matrikkelen. Ambitas kartutskrift viser arealet som er en geometrisk beregning basert på eiendommens grenselinjer. I de tilfeller grensene er markert som fiktive brukes i stedet oppgitt areal hvis dette finnes i Matrikkelen. Ambita er ikke ansvarlig for tap som oppstår som følge av feil i kartutskriften.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon

GJESDAL KOMMUNE
Kommuneingeniøren.

Arkiv

Herr Arnfinn Gilje.
Gate 2, Solås 3
4330 ÅLGÅRD

B R U K S T I L L A T E L S E

Ansvarshavende: Ålgård Bygg v/Aden G.nr. .....7.....
Byggemelder: Ålgård Bygg, Ålgård B.nr. .....333.....
Bygningens art: enebolig Matr. nr. .....
Konstruksjon bindings- og fagverk .....
Sak nr. .205/73.....

I henhold til besiktelse den 26.10.74 meddeles brukstillatelse i Deres enebolig.

Følgende arbeider gjenstår:

Loft: 1. Ventil i søre gavl.

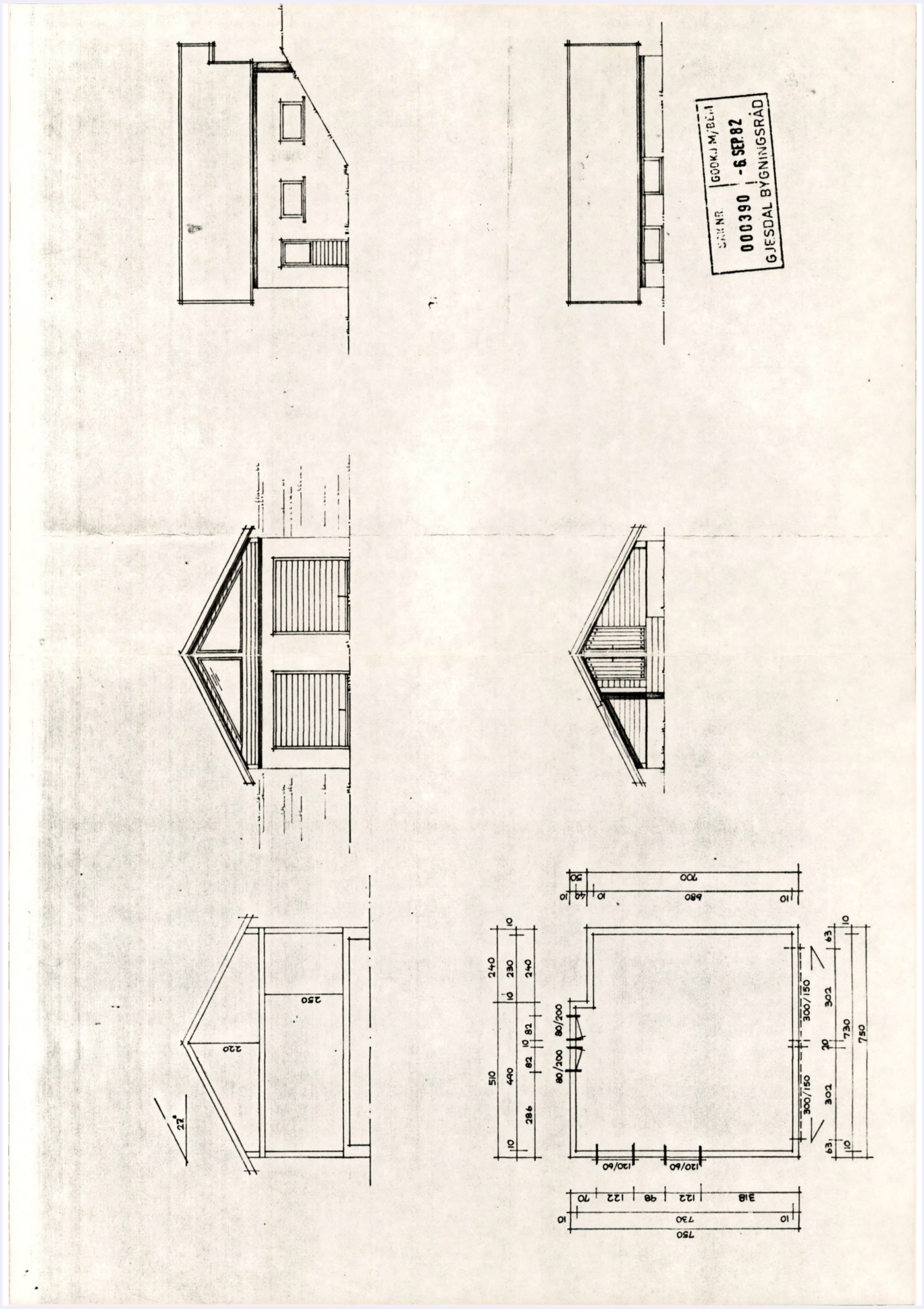
1.etasje: 1. Sikring av utgang til terassen inntil denne kommer.

Kjeller: 1. Isolering av støpt grunnmur med for eks. 2cm. isopor.
2. Opprensk i røykløp samt ipussing av feieluke.

Utvendig: 1. Sink på endemur under altan.
2. Kontrollere selasticfuge i nordvestre hjørne av overgang tre/mur.
3. Momter rekke rundt kjellerhals samt støping av kjellertrap
4. Inntillfylling for terassen samt rundt kjellerdør.

Ålgård den 29.okt.1974.
for komm.ing. Trygg Ellingsen.
Helge Ramsfjell
Ass.ing. Helge Ramsfjell.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



Vedlegg: Kommunalinformasjon



Gjesdal kommune

Utskriftsdato: 05.10.2026

Adresse: Rettedalen 1, 4330 Ålgård
Telefon: 51614200
E-post: postmottak@gjesdal.kommune.no

Kommunale avgifter og eiendomsskatt

EM §6-7 Oppdragstakerens undersøkelses- og opplysningsplikt Kilde: Gjesdal kommune

Kommunenr.	1122	**Gårdsnr.**	7	**Bruksnr.**	333	**Festenr.**		**Seksjonsnr.**	
Adresse:	Vaulakleivo 14, 4331 ÅLGÅRD								

Kommunale avgifter og eiendomsskatt i 2026

Kommunale gebyrer er en kombinasjon av forskudd, abonnement og enkeltgebyrer fakturert etter levert tjeneste. Vi kjenner ikke faktisk forbruksgebyr for en eiendom før året er omme. Tjenestene vil normalt ha en prisøkning hvert år.

Gebyr			
Vann	Fast del	kr 2143.- + mva	☒
	Avgiftsgrunnlag	**Årlig avgift**	
	Variabel etter areal	kr 5170.- + mva	☒
	Vannmåler, beregnet etter forbruk. x m3	kr .- + mva	☐
	Leie av vannmåler	kr .- + mva	☐
Avløp	Fast del	kr 2347.- + mva	☒
	Avgiftsgrunnlag	**Årlig avgift**	
	Variabel som for vann	kr 4791.- + mva	☒
	Borettslaget / sameiet får felles regning		☐
Eiendomsskatt	kr 2375,-		
Renovasjon	kr 5904.- + mva		
Hytterenovasjon	kr .- + mva		
Septiktømming	kr .- + mva		

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Feiing	kr 325.-
2. termin 2026 Totalt pr år	kr 13350.- inkl mva kr 26700.- inkl mva

FORBEHOLD VED UTLEVERING AV INFORMASJON I FORBINDELSE MED EIENDOMSFORESPØRSLER:

Det tas forbehold om at det kan være avvik i våre registre/kart/arkiv i forhold til den faktiske situasjonen og at det kan foreligge forhold omkring eiendom og bygninger som kommunen ikke er kjent med. Brukere av informasjonen må derfor være bevisst på sammenheng og formål som den benyttes i, og bruke informasjonen kritisk.

Utskrifter fra det digitale kartverket i form av papirkart, kan inneholde linjer som lett kan føre til misforståelser. Dette gjelder ofte karttemaer som ledninger og eiendomsgrenser som i mange tilfelle kan være unøyaktige. For eksempel må derfor ikke gravearbeider på ledninger foretas uten påvisning av ledningen i marka.

Kommunen kan ikke stilles økonomisk ansvarlig for bruk av informasjon som oppgis i sammenheng med eiendomsforespørsler.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

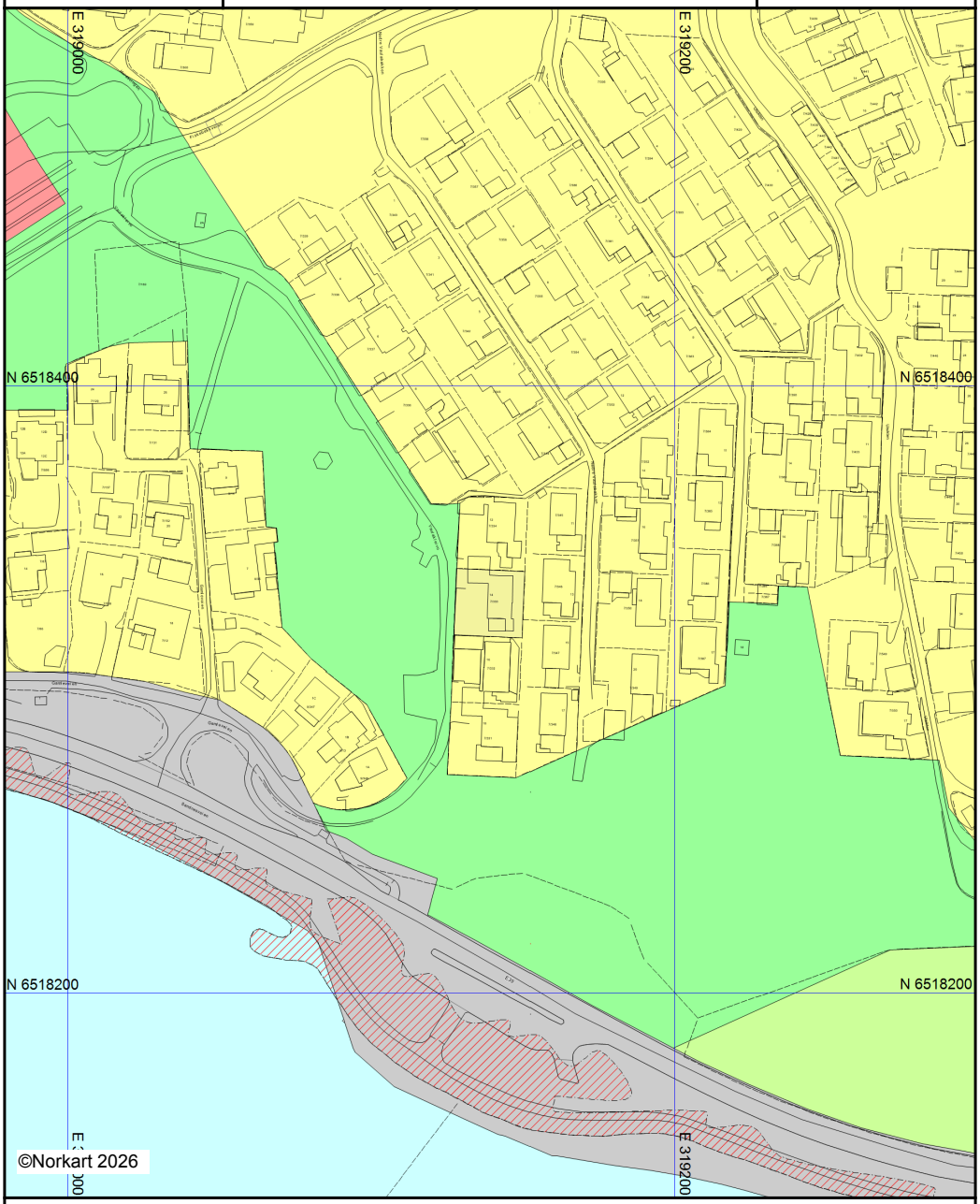
Gjesdal kommune

Kommuneplankart

Eiendom: 7/333
Adresse: Vaulakleivo 14
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:2000

N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon

Tegnforklaring

Kommuneplan/Kommunedelplan PBL 2008

- Faresone grense
- Faresone - Flomfare
- Båndleggingsgrense
- Båndlegging for regulering etter PBL - eksiste
- Boligbebyggelse - eksisterende
- Bebyggelse for offentlig eller privat tjenestey
- Samferdselsanlegg og teknisk infrastruktur -
- Friområde - eksisterende
- Landbruks-,natur- og friluftsformål samt reir
- Bruk og vern av sjø og vassdrag med tilhøren

Felles for kommuneplan PBL 1985 og 2008

- Planområde
- Grense for arealformål
- Fjernveg - eksisterende
- Samleveg - eksisterende
- Adkomstveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - eksisterende
- Gang-/sykkelveg - framtidig

VEG

- Annet vegareal
- Autovern på bro
- Autovern
- Vegdekkekant
- Gangfeltavgrensing
- Vegskulderkant
- Vegbom

Bygninger

- Takriss
- Takoverbygg kant
- Trapp inntil bygg, kant
- Veranda

Bygningsmessige anlegg

- Vegg frittstående

Eiendomsinformasjon

- Eiendomsgrense
- Eiendomsteig
- Abc — Gårds- og bruksnummer

Adresser

- Abc — Adressepunkt tekst

Stedsnavn og andre tekster

- Abc — Navn på samferdsel
- Abc — Vegnummer

Vedlegg: Kommunalinformasjon

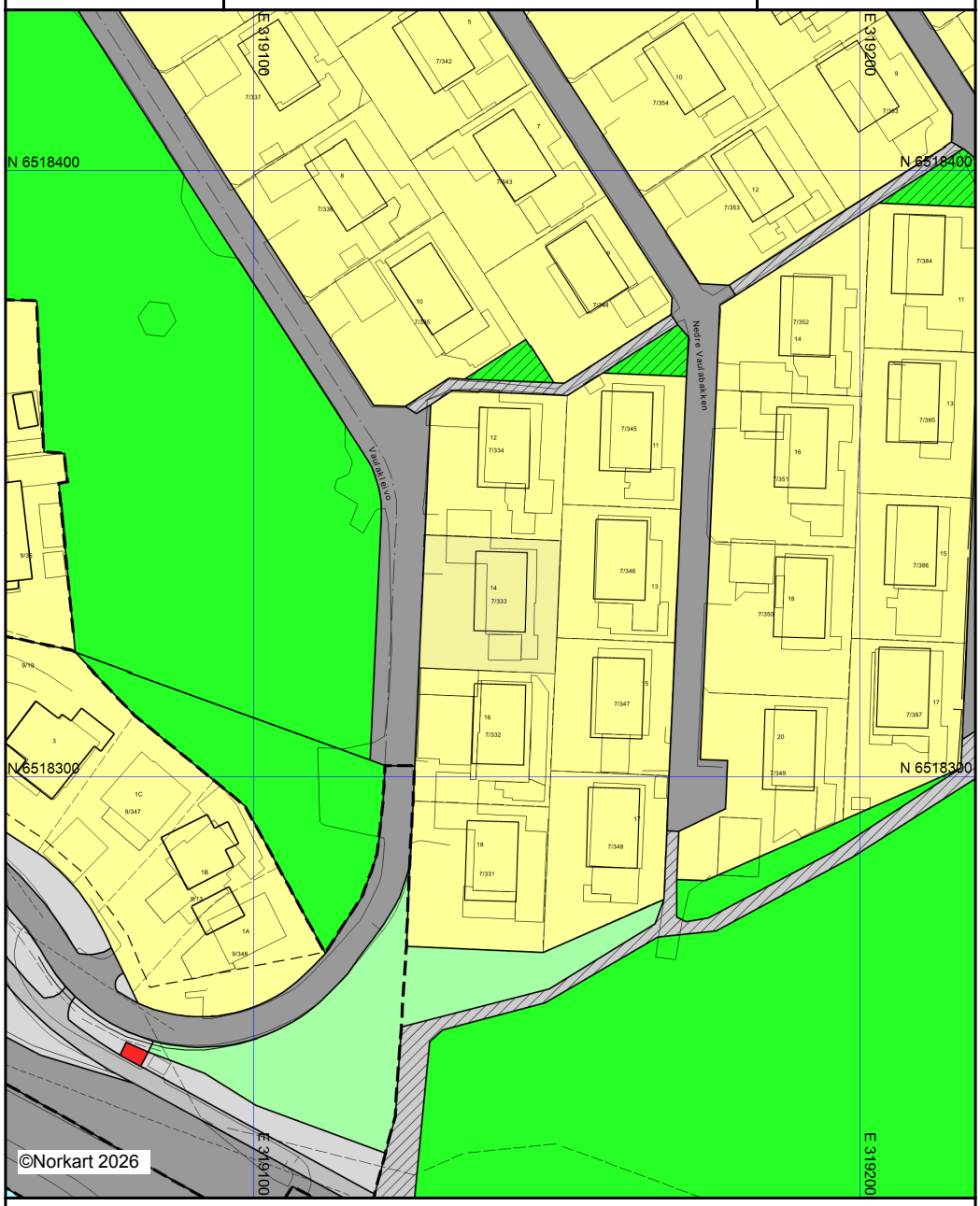
Gjesdal kommune

Reguleringsplankart

Eiendom: 7/333
Adresse: Vaulakleivo 14
Utskriftsdato: 30.09.2026
Målestokk: 1:1000

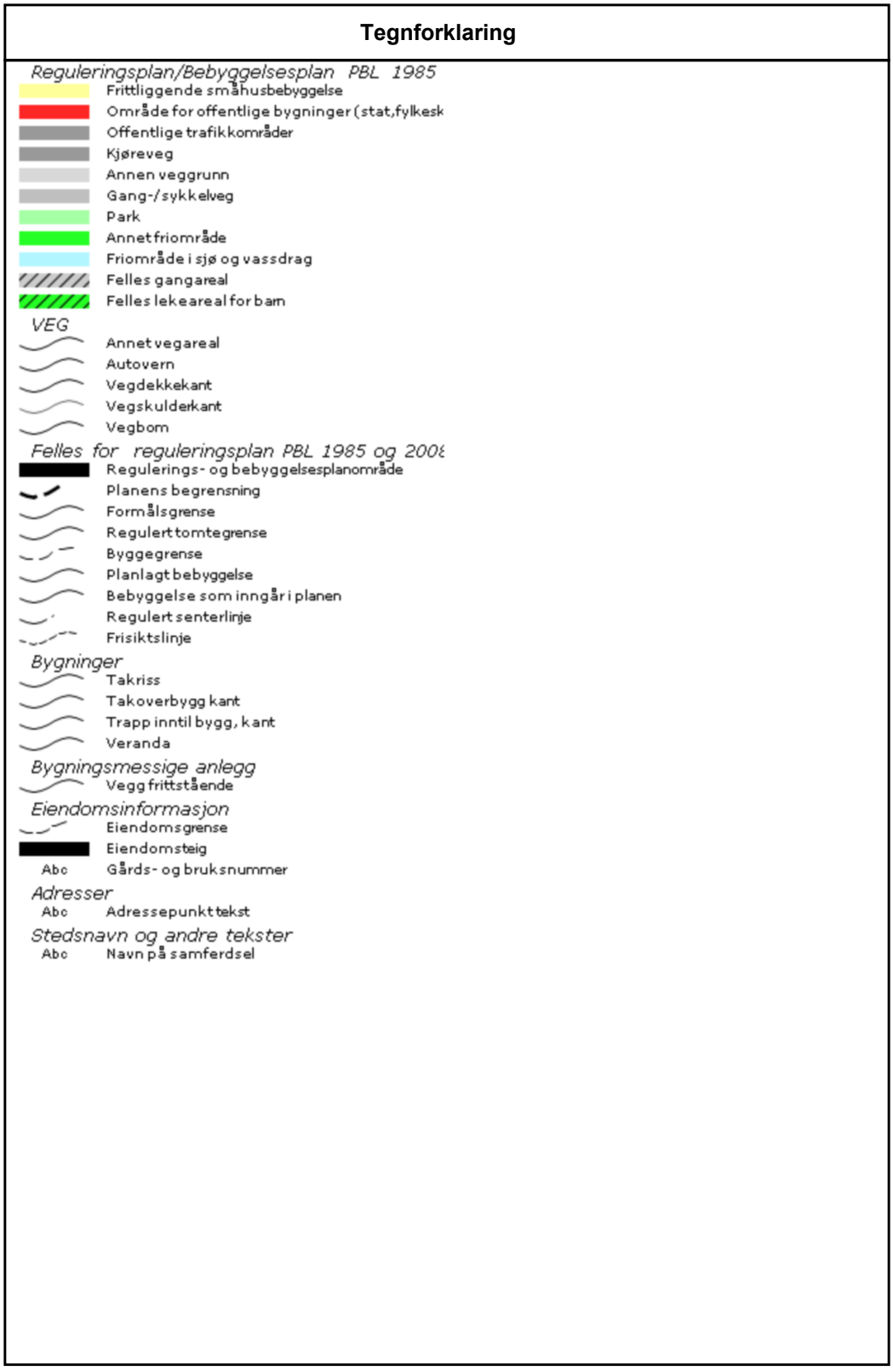
N

UTM-32



Kartet er produsert fra kommunens beste digitale kartbaser for området og inneholder viktige opplysninger om eiendommen og området omkring.
Presentasjonen av informasjon er i samsvar med nasjonal standard.
Kartet kan inneholde feil, mangler eller avvik i forhold til kravene i oppgitt standard.
Kartet kan ikke benyttes til andre formål enn det formålet det er utlevert til uten samtykke fra kommunen jf. lov om åndsverk.

Vedlegg: Kommunalinformasjon



ENDREDE REGULERINGSBESTEMMELSER TILKNYTTET DEL AV ENDRET REGULERINGSPLAN FOR SOLÅS III (FISKEBEKK), I GJESDAL KOMMUNE

§ 1. Disse reguleringsbestemmelser gjelder for den del av reguleringsplanen for Solås III (Fiskebekk) som er vist på kart datert 13.1.1982.

§ 2. Bebyggelsens plassering

Bebyggelsens plassering og grunnmurshøyde skal være som vist på reguleringsplanen. Huset skal plasseres så lavt som mulig i terrenget etter bygningsrådets nærmere bestemmelse. Bygningsrådet kan gi dispensasjon for garasjeplasseringen når spesielle forhold tilsier det, men disse må alltid ha atkomst fra intern boliggate.

Hvor gavl ligger nærmere nabogrense enn 4 m, skal denne være uten vindusåpninger. Dog kan tillates høytsittende små vinduer til bad, WC og lignende rom når glasset er ugjennomsiktig.

§ 3 Bebyggelsens høyde

Bebyggelsens høyde skal være som vist på planen og ikke overstige 2 etasjer. Hus merket 1+U skal ha underetg.
Maksimal høyde fra topp grunnmur til hovedgesims skal være 2,5 m.

§ 4 Takformer/husformer

Bolighusene i gruppe A,B,C,D,E og F kan ha takvinkel inntil 32°. Innvendig takhøyde fra overkant gulv til underkant sperr i møne skal imidlertid ikke overstige 2,7 m.

Gruppene G1,G2 og I1 forutsettes utbygget etter spesielle planer for hver gruppe som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.

Bolighusene i gruppe B,D,del av E og F skal ha saltak og møneretning som vist i planen.

Bolighusene i gruppe A,C og del av E skal ha valmtak og kan tillates som vinkelhus der tomten tilsier det.
Brudd i takvinkel på bolighusene i felt F kan bare tillates i den takflaten som er sør- eller vestvendt.
Brudd i takflaten på bolighusene i felt A,B,C,D og E tillates ikke der vinduer åpenbart vil kunne gi svært økende innsyn til naboeiendommene.

Garasjene skal senkes mest mulig i terrenget og gjøres så lave som mulig. Takformen i gruppe A,B,C,D og E skal være saltak som nevnt ovenfor og med møneretning som vist på planen.

Garasjene i gruppe F og I_1 forutsettes utbygget etter spesielle planer for hver gruppe som på forhånd skal godkjennes av bygningsrådet.

§ 5 Tekniske anlegg.

De på planen viste trafo- kiosker skal, så langt det er forenlig med kravene til ventilasjon, plasseres nedsenket i terrenget. Kloakkpumpeanlegg tillates plassert i parkarealet langs r.v. E-18.

§ 6 Fellesbestemmelser

a. Disse reguleringsbestemmelser kommer i tillegg til bestemmelsene i bygningsloven og bygningsvedtektene for Gjesdal kommune.

b. Bygningsrådet kan i særlige tilfeller innen lov og forskrifter gjøre unntak fra disse reguleringsbestemmelser.

c. Etter at disse reguleringsbestemmelser er traådt i kraft, er det ikke tillatt ved private særbestemmelser å etablere forhold som strider mot bestemmelsene.

Ålgård, 14.1.1983

Sikre hjemmet ditt med Boligeierfordelen

Vi er glade for å kunne tilby deg Boligeierfordelen – en unik fordel som gir deg 20 prosent rabatt på boligforsikring det første året, når du har kjøpt bolig gjennom EiendomsMegler 1



Hvorfor velge Boligeierfordelen?

- **20 prosent rabatt på forsikringen** det første året, når du kjøper bolig gjennom EiendomsMegler 1. Rabatten gjelder din nye bolig og er uavhengig av hvilken dekning du velger på boligforsikringen din. Etter 12 måneder fornyer vi forsikringen til ordinær pris, men du beholder samle- og bankrabatten.
- **Full trygghet fra dag én fordi** forsikringen din dekker alt fra skader på hus og innbo, til uforutsette hendelser som vannlekkasjer, tyveri og naturskader.
- **Beskyttelse av eiendelene dine under flytting** slik at du får dekket kostnader knyttet til eventuelle skader eller tap som kan oppstå i flytteprosessen.
- **Rask oppfølging** fra rådgiver i SpareBank 1 som tar kontakt med deg innen tre virkedager etter at du har fylt ut oppgjørsskjemaet. Rådgiveren sørger for at boligen din blir forsikret med den beste dekningen til den beste prisen, og at korrekt rabatt er lagt inn.

Hvordan komme i gang?

1. Velg **"kontakt meg!"** i oppgjørsskjemaet du fyller ut etter at du har kjøpt boligen.
2. En rådgiver fra SpareBank 1 kontakter deg for å sette opp en forsikringsavtale.
3. Med forsikringen på plass, har du forsikring med 20 prosent rabatt det første året.

Vi er her for å hjelpe deg

Vi i SpareBank 1 er opptatt av at hver bolig og hver kunde er unik. Derfor tar vi oss tid til å gå gjennom forsikringsbehovene dine. Etter en kort samtale med oss, kan du føle deg trygg på at du har den dekningen som er best for deg og det nye hjemmet ditt.

EiendomsMegler 1 SpareBank 1



SpareBank 1 Sør-Norge gir deg:

- Personlig rådgivning
- Gode betingelser på lån
- Komplette forsikringstjenester
- Full oversikt over økonomien

www.sparebank1.no

+ (47) 915 02 002

Ta kontakt med oss i dag!

Start din lånesøknad ved å skanne QR-koden!

SpareBank 1 SØR-NORGE



Boligselgerforsikring fra Fremtind

Når du kjøper eller selger eiendom, er trygghet og forutsigbarhet viktig for både kjøper og selger. Med boligselgerforsikring fra Fremtind er både kjøper og selger godt ivaretatt dersom det oppdages feil eller mangler i etterkant av salget.

Boligselgerforsikringen dekker selgers økonomiske ansvar etter avhendingsloven. Hvis kjøper oppdager feil eller mangler etter overtakelsen, vil Fremtind behandle reklamasjonen på vegne av selger. Dette betyr at kjøper kan forholde seg til en profesjonell part, noe som bidrar til en ryddig prosess for begge parter.

Fordeler med boligselgerforsikring fra Fremtind

- Enkelt å reklamere på mangler for både kjøper og selger
- Profesjonell håndtering av reklamasjon
- Rask og rettferdig saksbehandling for begge parter

ⓘ Hvis boligselger har kjøpt boligselgerforsikring fra Fremtind er dette informert om i selgers egenerklæringsskjema

Fremtind

Forsikringen er levert av Fremtind

Trygghet for deg som boligkjøper

HELP
Rett skal være rett. For alle.

Derfor bør du ha Boligkjøperforsikring:


1 av 4 finner feil etter overtakelse av ny bolig


Advokaten vet hvilke feil som gir krav mot selger


Vi tar saken, uten økonomisk risiko for deg


Advokathjelp er dyrt når du ikke har boligkjøperforsikring


Advokathjelp innenfor plan- og bygningsrett

Advokatforsikring for boligeiere inkluderer i tillegg:

- Samboeravtale og ektepakt
- Arveoppgjør, testament og fremtidsfullmakt
- Kjøp og håndverkertjenester
- Naboforhold og husleie
- ID-tyveri og nettkrenkelser
- Tilgang til viktige digitale kontrakter
- Klage ved avslag på husforsikring
- Opptil 2 mill. i tvistedekning

Hva koster det?

Andelsbolig og aksjeleilighet	7 400 kr
Selveierleilighet og rekkehus	11 500 kr
Ene-, tomannsbolig og tomt	16 400 kr

Pris gjelder for 5 år.

Advokatforsikring for boligeiere kan bare tegnes samtidig med boligkjøperforsikringen, og koster kun kr 2 800 i tillegg per år.

Egenandel kr 4000 påløper ved takst, tvist eller 10 timer advokatbistand, avhengig av hva som kommer først.

Boligkjøperforsikring tegnes hos eiendomsmegler senest ved kontraktsignering og gir rett til advokathjelp inntil 5 år etter overtakelse. Forsikringen betales som del av oppgjøret ved boligkjøpet. Advokatforsikringen fornyes årlig ved faktura fra HELP.

Har du spørsmål? Kontakt HELP på 22 99 99 99 eller post@help.no. Les mer på help.no.

Ved kjøp av landbrukseiendom, eller tidligere landbrukseiendom, herunder småbruk, omfatter forsikringen kun rettshjelpsbehov relatert til det boligbygget som er angitt i forsikringsbeviset (selgers primærbolig). Meglerforetaket mottar kr 4 100/5 200/5 400 i kostnadsgodtgjørelse, avhengig av boligtype. Vi tar forbehold om pris- og vilkårsendringer. Hvis premien ikke er innbetalt ved overtakelse, vil avtalen bli kansellert. For fullstendig informasjon om dekning og vilkår, se vår informasjonsside **her.**

Tilbehør og løsøre

I henhold til Avhendingslova § 3-4 skal eiendommen overdras med innredninger og utstyr som etter lov, forskrift eller annet offentlig vedtak skal følge med. Det samme gjelder varig innredning og utstyr som enten er fastmontert eller er særskilt tilpasset bygningen, jf. avhendingsloven § 3-5. Partene kan imidlertid fritt avtale hva som skal følge med eiendommen ved salg. Produkter og installasjoner som medfølger overdras uten noen form for garantier, utover eventuell gjenværende leverandørgaranti.

Veiledende liste over hva som følger eiendommen dersom ikke annet er avtalt eller fremgår av salgsoppgaven.

1. HVITEVARER medfølger der dette er spesielt angitt i salgsoppgaven.
2. HELDEKKENDE TEPPER følger med uansett festemåte.
3. VARMEKILDER, slik som ovner, kaminer, peiser, varmepumper og panelovner, følger med uansett festemåte. Frittstående biopeiser/varmeovner og terrassevarmere medfølger ikke. Det følger ikke med varmekilder i rom som ikke har vegg- eller fastmonterte varmekilder på visning.
4. TV, RADIO OG MUSIKKANLEGG. TV-antenner og fellesanlegg for TV, herunder parabolantenne, og tuneren/ dekoder/tv-boks medfølger der dette eies av selger. Veggmontert TV/flatskjerm med tilhørende festeordning samt musikkanlegg følger ikke med (se også punkt 12).
5. BADEROMSINNREDNING/UTSTYR. Badekar, dusjkabinett, dusjvegger, alle fastmonterte speil og hyller, fastmonterte glass- og håndkleholdere, herunder håndklevarmere samt baderomsinnredning, medfølger.
6. GARDEROBESKAP medfølger, selv om disse er løse. Fastmonterte garderobehyller og knagger medfølger. Innredning i garderobeskap, for eksempel løse eller fastmonterte trådkurver, hyller, stenger og lignende medfølger.
7. KJØKKENINNREDNING medfølger, herunder også åpne, fastmonterte hyller og løs eller fastmontert kjøkkenøy.
8. MARKISER, PERSIENNER og annen type innvendig og utvendig solskjerming, gardinoppheng, lamellgardiner og liftgardiner medfølger.
9. AVTREKKSVIFTER av alle slag, samt fastmonterte aircondition/ventilasjonsanlegg, medfølger.
10. SENTRALSTØVSUGER medfølger med komplett anlegg, herunder slange, munnstykke mm.
11. LYSKILDER. Kupler, lysstoffarmatur, fastmonterte «spotlights», oppheng og skinner med spotlights samt utelys og hagebelysning medfølger. Vegglamper, krokhengte lamper, lysekroner, prismelamper og lignende som er koblet til sukkerbit eller stikkontakt følger likevel ikke med.
12. INSTALLERTE SMARTHUSLØSNINGER med sentral som styrer lys, varme, lyd o.l., samt tilhørende trådløse enheter som brytere, sensorer, kameraer, integrerte høyttalere el. medfølger. Enkle lysstyringssystem f.eks. med en sentral som kun styrer lyspærer eller smartpærer montert i sokkel medfølger likevel ikke.
13. UTVENDIGE SØPPELKASSER og eventuelt holder/hus til disse medfølger.
14. POSTKASSE medfølger.
15. UTENDØRS INNRETNINGER slik som flaggstang, fastmontert tørkestativ, samt andre faste utearrangementer som f.eks. badestamp, boblekar/ jacuzzi og liknende utendørs kar, lekestue, lekestativ, utepeis, fastmontert trommel til vannslange, medfølger. Guidekabel/avgrensingskabel til robotgressklipper medfølger, men robotgress-klipper og ladestasjon for denne medfølger ikke.
16. FASTMONTERT VEGGLADER/LADESTASJON TIL ELBIL medfølger uavhengig av hvor laderen er montert.
17. SOLCELLEANLEGG med tilhørende teknisk infrastruktur medfølger.
18. GASSBEHOLDER til gasskomfyr og gasspeis medfølger.
19. BRANNSTIGE, BRANNTAU, feiestige og lignende medfølger der dette er påbudt. Løse stiger medfølger ikke.
20. BRANNSLUKNINGSAPPARAT, BRANNSLANGE og RØYKVARSLER medfølger der dette er påbudt. Det er eier og brukers plikt til å se til at utstyret forefinnes på enhver eiendom. Hvis annet ikke er uttrykkelig avtalt, skal dette derfor alltid følge med ved salg av eiendom.
21. SAMTLIGE NØKLER til eiendommen som selger er i besittelse av skal overleveres kjøper på overtakelsen, herunder nøkler til eventuelle boder, uthus, garasjeportåpner el. Låses boder, uthus el. med hengelås, skal lås og nøkler til disse medfølge.
22. GARASJEHYLLER, bodhyller, lagringshyller og oppheng til bildekk medfølger såfremt de er fastmontert. Planter, busker og trær som er plantet på tomten, eller fastmonterte kasser og lignende er en del av eiendommen og medfølger i handelen.

Oversikten er utarbeidet av Norges Eiendomsmeglerforbund, Eiendom Norge og Advokatforeningens Eiendomsmeglingsgruppe, og er gjeldende fra 1. januar 2020.

Budskjema

Bindende bud på eiendommen

Oppdragsnr: 2402260155 / Torill Kalsaas, tlf. 959 06 795
Vaulakleivo 14, 4331 Ålgård
Gnr. 7, bnr. 333 i Gjesdal kommune

Bud stort kr.: _____
(I tillegg kommer omkostninger iht. salgsoppgaven. Evt. andel fellesgjeld kommer i tillegg til budet).

Eventuelle forbehold: _____

Ønsket overtagelsesdato: _____ / _____ Akseptfrist: _____ / _____ kl.: _____

Finansieringsplan

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Lån i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Egenkapital i _____ v/ _____ tlf. _____ kr _____

Hvor kommer egenkapitalen fra?: _____
(salg av bolig, BSU, bankinnskudd, oppsparte midler)

Jeg/vi ønsker finansieringstilbud fra SpareBank 1: Ja ◯ Nei ◯

Jeg/vi ønsker verdivurdering fra EiendomsMegler 1 Ja ◯ Nei ◯

Jeg gir bud som: Forbruker ◯ Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap) ◯

Forbruker: Med forbruker menes en fysisk person som ikke hovedsakelig handler som ledd i næringsvirksomhet.

Ledd i næringsvirksomhet/juridisk person (selskap): Der kjøper er en privatperson kan man likevel anses for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet. Dette kan for eksempel være der en privatperson kjøper bolig for utleie/salg, og driver med dette i et slikt omfang at virksomheten blir ansett for å være næringsvirksomhet. Dersom du representerer en juridisk person (selskap) som skal stå som kjøper av eiendommen skal dette alternativet velges. Dersom du er i tvil om du anses som forbruker eller for å kjøpe eiendommen som ledd i næringsvirksomhet bes det om at du tar kontakt med megler på oppdraget.

Undertegnede bekrefter med dette å ha lest salgsoppgaven med tilhørende vedlegg, samt å ha besiktiget eiendommen.
Budet er avgitt iht. de avtalebetingelser som fremgår av salgsoppgaven. Undertegnede er kjent med forbrukerinformasjon om budgivning.
Budgiverne samtykker i at hver av partene forplikter hverandre i forbindelse med endring/inngivelse av bud og/eller vilkår.
EiendomsMegler 1 anbefaler bruk av Gi Bud-funksjonen som er tilgjengelig på eiendomsmegler1.no og Finn.no. Alternativt kan budskjema printes, fylles ut, signeres, leveres vårt kontor, eller skannes og sendes pr. e-post til megler eller meglerkontor. Vi anbefaler at budet sendes kryptert hvis det sendes pr. e-post. Uavhengig av forsendelsesmetode må du ringe megler og forsikre deg om at budet er mottatt.

Budgiver 1

Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 1: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Budgiver 2

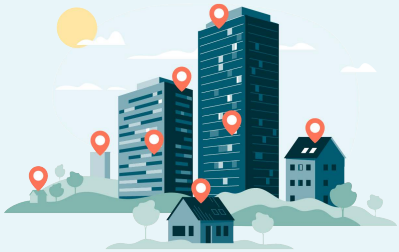
Navn: _____
Fødselsnr.: _____
Tlf.: _____ Mobil: _____
E-post: _____
Adresse: _____
Postadr.: _____

Sted/Dato: _____
Underskrift: _____

Budgiver 2: Kopi av gyldig legitimasjon (f.eks. førerkort)

Forbrukerinformasjon om budgivning

Sist oppdatert med virkning fra 1. juli 2025, i forbindelse med ikrafttredelse av endringer i eiendomsmeglingsloven.



Informasjonen er utarbeidet av Forbrukerrådet, Advokatforeningen ved Lovutvalget for eiendomsmegling, Eiendom Norge og Norges Eiendomsmeglerforbund, på grunnlag av bl.a. eiendomsmeglingsloven § 6-8.

Nedenfor gis en oversikt over de retningslinjer som anbefales ved budgivning på eiendommen. Avslutningsvis gis også en kort oversikt over de viktigste rettsreglene tilknyttet budgivning.

Før det legges inn bud på eiendommen oppfordres budgiver til å sette seg inn i all relevant informasjon om eiendommen, herunder salgsoppgave og tilstandsrapport.

GJENNOMFØRING AV BUDGIVNING:

1. Alle bud skal inngis skriftlig til megler, som formidler disse videre til selger. Med skriftlige bud menes også elektroniske meldinger som e-post og SMS når informasjonen i disse er tilgjengelig også for ettertiden. Kravet til skriftlighet gjelder også budforhøyelser, og motbud (bud fra selger), aksept eller avslag fra selger. Før formidling av bud til selger skal megler innhente gyldig legitimasjon og signatur fra budgiver. Kravet til legitimasjon og signatur er oppfylt for budgivere som benytter e-signatur som f.eks. BankID eller MinID.

2. Et bud bør inneholde eiendommens adresse (eventuelt gnr/bnr), kjøpesum, budgivers kontaktinformasjon, finansieringsplan, akseptfrist, overtakelsesdato og eventuelle forbehold som for eksempel usikker finansiering, salg av nåværende bolig ol. Normalt vil ikke et bud med forbehold bli akseptert før forbeholdet er avklart. Konferer gjerne med megler før bud inngis.

3. Megler skal legge til rette for en forsvarlig avvikling av budrunden. I forbrukerforhold (dvs. der selger er forbruker) skal megleren ikke formidle bud med kortere akseptfrist enn kl. 12.00 første virkedag etter siste annonserte visning. Etter denne fristen bør budgivere ikke sette en kortere akseptfrist enn at megler har mulighet til, så langt det er nødvendig, å orientere selger, budgivere og øvrige interessenter om bud og forbehold. Dersom bud inngis med en frist som åpenbart er for kort til at megleren kan avvikle budrunden på en forsvarlig måte som sikrer selger og interessenter et tilstrekkelig grunnlag for sine handlingsvalg, vil megler fraråde budgiver å stille slik frist.

4. Megler skal ikke formidle bud med forbehold om at budet eller forbehold i budet skal holdes skjult (hemmelig) for andre budgivere og interessenter.

5. Megleren vil uoppfordret gi sin vurdering av det enkelte bud overfor selger, når budet er gitt innenfor fristene i punkt 3.

6. Megleren skal, så langt det er nødvendig og mulig, holde budgiverne skriftlig orientert om mottatte bud, herunder budets størrelse, forbehold og akseptfrist. Megler skal så snart som mulig bekrefte skriftlig overfor budgivere at budene deres er mottatt. For øvrig vil megler, på forespørsel fra andre, opplyse om aktuelle bud på eiendommen, herunder relevante forbehold.

7. Kopi av budjournal skal gis til kjøper og selger uten ugrunnet opphold etter at handel er kommet i stand. Dersom det er viktig for budgiver å bevare sin anonymitet, bør budet formidles gjennom fullmektig.

8. Etter at handel har kommet i stand, eller dersom en budrunde avsluttes uten at handel er kommet i stand, kan en budgiver kreve kopi av budjournalen i anonymisert form.

VIKTIGE AVTALERETTSLIGE FORHOLD:

1. Det eksisterer ingen angrerett ved salg/kjøp av fast eiendom.

2. Når et bud er inngitt til megler og innholdet i budet er formidlet til selger (slik at selger har fått kunnskap om budet), kan budet ikke kalles tilbake. Budet er da bindende for budgiver frem til akseptfristens utløp, med mindre budet før denne tid avslås av selger eller budgiver får melding om at eiendommen er solgt til en annen. Man bør derfor ikke gi bud på flere eiendommer samtidig dersom man ikke ønsker å kjøpe flere enn en eiendom.

3. Selger står fritt til å forkaste eller akseptere ethvert bud, og er for eksempel ikke forpliktet til å akseptere høyeste bud.

4. Når en aksept av et bud har kommet frem til budgiver innen akseptfristens utløp er det inngått en bindende avtale.

5. Husk at et eventuelt bud fra selger til kjøper (såkalte «motbud»), avtalerettslig er et bindende tilbud som medfører at det foreligger en avtale om salg av eiendommen dersom budet i rett tid aksepteres av kjøper.

Oppdragsnr: 2402260155
Salgsoppgaven er sist oppdatert 20.10.2026

Torill Kalsaas
Eiendomsmegler

959 06 795
torill.kalsaas@em1sr.no

EiendomsMegler 1 Gjesdal
Torgveien 26, 4330 ÅLGÅRD

eiendomsmegler1.no